



Sindaco _Prof Ambrogio **Cotta Ramusino**

Assessore all'Urbanistica e
all'Edilizia Privata e Pubblica _Giuseppe **Giargiana**

Dirigente Settore Assetto del Territorio _ Arch Enzo **Spialtini**

Responsabile del Procedimento _ Arch Paola **Testa**

Responsabile Scientifico _Prof Federico **Oliva**

Gruppo di ricerca
_Prof Paolo **Galuzzi** _Prof Piergiorgio **Vitillo** _Arch Paolo **Cocilovo**

Collaboratori _Marika **Fior** _Stefano **Salata**

Modificato con delibera di C.C. n° 91 del 22.12.2010

Modificato con delibera di C.C. n° 92 del 22.12.2010

Modificato con delibera di C.C. n° 77 del 25.10.2011

Modificato con delibera di C.C. n° 78 del 25.10.2011

Modificato con delibera di C.C. n° 33 del 28.05.2012

Modificato con delibera di C.C. n° 64 del 30.10.2012

Modificato con delibera di C.C. n° 57 del 10.11.2014

Consegna

1 febbraio 2010

timbro del progettista

Adozione

5 ottobre 2009

Approvazione

8 febbraio 2010

RELAZIONE

GLOSSARIO

**NORME DI
ATTUAZIONE**

PGT PIANO DELLE REGOLE



I – RELAZIONE

1. CONTENUTI E LE GENERALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE

p_2

- Il significato del Piano delle Regole
- Il Piano delle Regole secondo l'articolo 10 della Legge Regionale 12/2005

2. STRUTTURA DEL “PIANO DELLE REGOLE” DELLA CITTÀ DI VIGEVANO

p_4

- L'architettura del Piano delle Regole di Vigevano: l'approccio per tessuti
- L'elenco delle tavole grafiche del Piano delle Regole

3. IL QUADRO REGOLATIVO (QR)

p_6

- Le tre città: la Città Storica, la Città Consolidata e la Città Diffusa
- Incentivi per il Miglioramento Bio Energetico
- I vincoli e le aree non sottoposte a trasformazione urbanistica



II – GLOSSARIO

4. GRANDEZZE URBANISTICHE	p_18
5. GRANDEZZE EDILIZIE	p_20
6. DEFINIZIONI EDILIZIE	p_23
7. INDICI	p_23
8. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO CARICO URBANO	p_24
9. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI (P1) E PUBBLICI (P2)	p_26



III – NORME DI ATTUAZIONE

I. TITOLO – Disposizioni generali, attuazione e gestione del PdR

p_28

- art. 1 Oggetto del Piano delle Regole
- art. 2 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni
- art. 3 Validità ed efficacia
- art. 4 Elaborati costitutivi
- art. 5 Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali
- art. 6 Modalità di attuazione del PdR
- art. 7 Aree di pertinenza edificatoria
- art. 8 Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso

II. TITOLO – Disciplina degli interventi edilizi, urbanistici e ambientali

p_34

- art. 9 Categorie d'intervento edilizio-urbanistico
- art. 10 Classi di categorie di intervento per la Città Storica
- art. 11 Requisiti aggiuntivi di miglioramento ecologico-ambientale

III. TITOLO – Sistema insediativo

p_39

- art. 12 Articolazione delle componenti del sistema insediativo

CAPO 1 – Città Storica

p_40

- art. 13 Obiettivi e componenti della Città Storica
- art. 14 Norme generali per i Tessuti della Città Storica
- art. 15 Tessuti della Città Storica
- art. 16 Complesso monumentale del Castello e della Piazza
- art. 17 Edifici e complessi speciali
- art. 18 Tessuto degli edifici isolati
- art. 19 Tessuto delle Corti grandi
- art. 20 Edifici o complessi a schiera pre XX secolo
- art. 21 Edifici o complessi in linea pre XX secolo
- art. 22 Edifici o complessi a corte e palazzi pre XX secolo
- art. 23 Edifici storici periferici pre XX secolo
- art. 24 Edifici o complessi a schiera post XX secolo
- art. 25 Edifici o complessi in linea post XX secolo
- art. 26 Edifici o complessi a corte e palazzi post XX secolo

art. 27 Edifici storici periferici post XX secolo

CAPO 2 – Città Consolidata

p_54

art. 28 Obiettivi e componenti della Città Consolidata

art. 29 Norme generali per i Tessuti della Città Consolidata

art. 30 Tessuti della Città Consolidata

art. 31 Tessuto chiuso ad alta densità

Art. 31bis Zone speciali ad alta densità

art. 32 Tessuto aperto a medio-alta densità

art. 33 Tessuto aperto a medio-bassa densità

art. 33bis Tessuto aperto a bassa densità

art. 33ter Tessuto rado

art. 34 Tessuto a impianto unitario

art. 35 Tessuto per attività produttive

art. 35bis Aree per attività dismesse

art. 36 Tessuto per attività commerciali

art. 37 Verde privato

CAPO 3 – Città Diffusa

p_81

art. 38 Obiettivi e componenti della Città Diffusa

art. 39 Norme generali per i Tessuti della Città Diffusa

art. 40 Tessuti della Città Diffusa

art. 41 Tessuto non Tessuto

art. 42 Tessuto delle Casotte

art. 43 Tessuto delle Cascine

IV. TITOLO – Sistema ambientale e agricolo

p_86

art. 44 Articolazione delle componenti del Sistema ambientale e agricolo

art. 45 Aree non comprese nel perimetro IC

art. 46 Tessuto delle zone agricole

art. 47 Bonifica dei terreni

art. 48 Aree archeologiche

art. 49 Aree a rischio di incidente rilevante

art. 50 Aree boschive incendiate

art. 51 Vincolo storico-artistico

art. 52 Zone a marcite

art. 53 Siti di Importanza Comunitaria e Zone a Protezione Speciale

art. 54 Aree D2 e R

V. TITOLO – Norme finali e transitorie

p_91

art. 55 Norme finali

- art. 56 Norme di equivalenza tra le zone territoriali omogenee secondo l'art. 2 del DI n. 1444 del 2 aprile 1968 e i tessuti del PdR, le componenti del PdS e gli ambiti del DP
- art. 57 Norme transitorie per aree a pianificazione esecutiva definita
- art. 57bis Aree ricadenti nei PEEP e PIP
- art. 58 Norme transitorie per l'applicazione degli incentivi della LR 13/2009
- art. 59 Norma transitoria per il calcolo della SUL relativa a aree con parcheggi privati di uso pubblico
- art. 60 Attività commerciali e produttive esistenti alla data di adozione del piano
- art. 61 Zone per grandi strutture di vendita area estesa
(ex Art. 74 bis di cui alla variante approvata con d.g.r. 7/15725 del 18.12.2003 e successiva modifica approvata con delibera C.C. 76 del 4.12.06)
- art. 62 Zone per grandi strutture di vendita sovracomunali
(ex Art. 74 ter di cui alla variante approvata con d.g.r. 7/15725 del 18.12.2003)
- art. 63 Indici edilizi per le aree di cui agli artt. 61 e 62
(ex art. 4 di cui alla variante approvata con d.g.r. 7/15725 del 18.12.2003)



IV – ALLEGATO

1. RILIEVO DELLA CITTÀ STORICA

Il rilievo della Città storica è composto da:

- Schede di rilievo della Città Storica dentro le mura
- Schede di rilievo della Città Storica fuori le mura
- Schede di rilievo della Sforzesca

I - RELAZIONE



1. CONTENUTI E GENERALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE

Il significato del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole rappresenta la componente del PGT che ha valore conformativo dei diritti proprietari e del regime giuridico dei suoli per la città esistente. Il contenuto di tale strumento è disciplinato dall'art. 10 della Legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 *"Legge per il governo del territorio"* (LR 12/2005).

Il PdR, secondo il dettato della LR 12/2005, disciplina il disegno di governo del territorio della città definendo l'assetto della città esistente e di conseguenza completando il nuovo quadro della pianificazione locale che affida alla lettura congiunta di tre strumenti la gestione dell'intera città:

- la Città della Trasformazione è gestita dal Documento di Piano (DP) e dai Piani Attuativi Comunali (PAC);
- la Città pubblica è disciplinata dal Piano dei Servizi (PdS);
- la Città esistente è regolata dal Piano delle Regole (PdR).

Il PdR pertanto non si configura come lo strumento "riassuntivo" dell'intero PGT, ovvero esso non sostituisce il DP e il PdS. Aderendo all'interpretazione data alla LR 12/2005, il PdR non contiene la disciplina per la trasformazione degli Ambiti di Trasformazione (AT) né la disciplina dei servizi e degli spazi pubblici.

Il PdR regola solamente gli ambiti del tessuto urbano esistente, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli; ovvero, i tessuti della Città Storica, i tessuti della Città Consolidata, i tessuti della Città Diffusa, i tessuti agricoli, le aree di valore paesaggistico e ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

È possibile attribuire al PdR la vocazione riqualificativa della città esistente che persegue il mantenimento e la rigenerazione delle caratteristiche fisico-funzionali della città. Il PdR infatti è lo strumento che interagisce con la città attraverso l'attribuzione di specifiche modalità d'intervento definite dal DPR n. 380 del 2001 (Testo unico sull'edilizia) ripreso dall'art. 27 della LR 12/2005 il quale delinea, attraverso sei differenti modalità, i possibili interventi applicabili al patrimonio edilizio esistente.

L'attribuzione di tali modalità d'intervento relazionate ad uno studio dettagliato delle caratteristiche tipo-morfologiche, funzionali e storiche della città costituiscono la base fondamentale per la costituzione di una normativa capace di preservare, recuperare e gestire il patrimonio edilizio esistente quale modello di riferimento per lo sviluppo qualitativo della città.

Infine, il PdR coordina l'insieme delle trasformazioni dirette che, al pari degli Ambiti di Trasformazione, costituiscono il processo di rigenerazione urbana in grado di rinnovare, recuperare, modificare o eliminare la città esistente. Non solo: il PdR contribuisce, seppure per quote minori rispetto al DP, al reperimento di nuove quote di standard ottenibili dall'attuazione diretta del Piano.

Il Piano delle Regole secondo l'articolo 10 della Legge Regionale 12/2005

L'articolo 10 della LR 12/2005 indica, in 6 commi, l'articolazione del PdR.

Il comma 1 delinea i contenuti del PdR ovvero:

- la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato,
- l'indicazione degli immobili tutelati in base alla normativa statale e regionale,
- l'individuazione delle aree e degli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante,
- l'indicazione della componente geologica idrogeologica e sismica,
- l'individuazione delle aree destinate all'agricoltura,
- l'individuazione delle aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche,
- l'individuazione delle aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il comma 2 determina gli ambiti del tessuto urbano consolidato: i nuclei di antica formazione, i beni ambientali e storico-artistico-monumentali tutelati dal Dlgs n. 42 del 21 gennaio 2004 o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Tale comma inoltre determina la definizione delle caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento nel rispetto dell'impianto urbano esistente ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Il comma 3 entra nel merito di quanto delineato dal precedente comma ed in particolare definisce i rapporti urbanistici da considerare nella determinazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato. Tali rapporti sono:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti.

Il comma 4 determina i contenuti previsti per le aree destinate all'agricoltura, per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e per le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il comma 5 conferisce al PdR il valore di strumento conformativo dei suoli.

Il comma 6 indica la costante modificabilità del PdR e ne definisce validità indeterminata.

2. STRUTTURA DEL “PIANO DELLE REGOLE” DELLA CITTÀ DI VIGEVANO

L’architettura del Piano delle Regole di Vigevano: l’approccio per tessuti

In continuità con quanto previsto dal PRG 2005 anche il PdR disciplina e gestisce la città esistente attraverso un “approccio per tessuti”.

Il tessuto urbano è l’unità urbana con caratteristiche di omogeneità fisico-funzionale. Il tessuto supera il vecchio concetto di “zona” nel quale la definizione di un’area basata esclusivamente sull’omogeneità funzionale implica una rigidità d’impostazione che preclude il riconoscimento del processo insediativo che costituisce la stratificazione di qualsiasi palinsesto urbano.

Il tessuto, quindi, prevede più funzioni al suo interno, ma ammette anche la compresenza di più forme all’interno della struttura urbana configurandosi come sintesi tra differenti approcci urbanistici.

Da questa sintesi nasce l’opportunità di recuperare la complessità di interazione tra diversi approcci a diverse scale spaziando dalla tipologia alla morfologia e dall’edificio allo spazio aperto determinando un metodo urbanistico che supera una concezione statico-deterministica a favore di una concezione dinamica della complessità formativa della città esistente.

Il tessuto guida attraverso regole appropriate gli interventi diretti basandosi su una pratica ben differente dal vecchio *zoning* ma lontana anche dalla prassi della micro zonizzazione per singolo intervento che, una volta definito all’interno dei Piani, finiva per inquadrare definitivamente le modalità di intervento per singole unità costruite.

Il pericolo che la definizione dei tessuti tende ad allontanare è la pretesa di predeterminare i caratteri tipologici puntuali fin dalla fase del Piano, trascurando la scala delle relazioni urbane e anticipando pericolosamente una conoscenza di dettaglio che solo il progetto può restituire.

I tessuti ammettono la stratificazione delle fasi storiche di formazione dei palinsesti urbani a cui vengono unite le peculiari caratteristiche di evoluzione e stratificazione che ogni singola città restituisce sfuggendo a definizioni standardizzate o assolute. Ai tessuti vengono ancorate le norme per il loro recupero o per la loro trasformazione attraverso la definizione di determinate modalità d’intervento e destinazioni d’uso compatibili. Modalità d’intervento e destinazioni d’uso costituiscono il riferimento di base per la progettazione di recupero e trasformazione dei tessuti basato sulla specificità dei caratteri urbani.

La strategia dei tessuti non è di ignorare la scala del singolo edificio, con la quale in ogni caso la definizione di uno specifico intervento edilizio deve fare i conti vista la natura dell’intervento diretto, ma di rimandare la definizione puntuale dell’intervento al momento in cui si rende necessario un confronto progettuale con i caratteri strutturanti di ciascun tipo edilizio.

Tale strategia evita i rischi legati all’anticipazione puntuale di regole troppo prescrittive di comportamento progettuale, mentre alimenta l’apporto di criteri discrezionali con cui accingersi al progetto di recupero o trasformazione.

Questo passaggio vuole sottolineare la tendenza, attraverso i tessuti, di affiancare alla pratica tradizionale di prescrittività delle norme una pratica metodologica e di indirizzo valida come modello gestionale del Piano.

Come descritto successivamente tale metodo è fortemente incentrato sul governo del patrimonio storico della città. Per tale ambito, come più volte ricordato anche negli altri strumenti del PGT, è stato predisposto uno specifico rilievo e una dettagliata analisi puntuale riportata nell’Allegato n. 1 al PdR *“Rilievo della Città Storica”*. La schedatura serve a garantire all’Amministrazione comunale (AC) un contributo conoscitivo in grado di istruire maggiormente l’AC nella fase di scelta delle specifiche modalità d’intervento. Assieme a tale supporto documentativo l’AC, in fase di approvazione del progetto di intervento, dovrà richiedere al progettista anche un rilievo dello stato di fatto degli immobili in oggetto che metta in luce eventuali peculiarità tipo-morfologiche e una storiografia dell’evoluzione costruttiva dell’edificio che evidenzi, in questo caso, possibili superfetazioni. Il materiale raccolto conterrà così tutti gli elementi per applicare la modalità d’intervento corretta.

Un’altra peculiarità del PdR è il disegno di una nuova conformazione dei tessuti nella Città Storica abbinato ad un allineamento dei perimetri dei tessuti di tutta la città eseguito rispetto agli aggiustamenti della viabilità previsto dal PdS. Il nuovo disegno del Piano, infatti, intende di risolvere alcuni inconvenienti emersi con la gestione del PRG 2005, in particolar modo gli allineamenti su fronte strada di edifici e recinzioni.

Partendo dalla necessità di specificare meglio arretramenti e proporzioni degli immobili, sono state rettifiche e ampliate numerose strade (soprattutto private) e di conseguenza ridimensionate le aree di pertinenza degli edifici. Tale scelta risponde a una logica di salvaguardia del patrimonio pubblico a favore di eventuali interventi che l’AC potrà programmare per migliorare la città.

L’elenco delle tavole grafiche del Piano delle Regole

Il nuovo PdR di Vigevano è composto dalla tavola del Quadro Regolativo (QR):

- **QR_01 ASSETTO DELLA CITTÀ ESISTENTE** (Quadro generale – scala 1:10.000)
- **QR_01 ASSETTO DELLA CITTÀ ESISTENTE** (Inquadramenti – scala 1:2.000)

La cartografia di base utilizzata per le tavole del DP deriva dal rilievo aerofotogrammetrico eseguito da ASM Vigevano nel 1991 e integrato con gli aggiornamenti eseguiti dall’Ufficio SIT del Comune di Vigevano dal 1997 al 2008.

3. IL QUADRO REGOLATIVO (QR)

Le tre città: la Città Storica, la Città Consolidata e la Città Diffusa

La suddivisione della città esistente in “tre tipi di città” operata dal Piano ai fini normativi è utile per descrivere e regolare in modo approfondito la gestione e la riqualificazione che rappresentano le strategie fondamentali del Piano stesso. Le tre “città” sono la “Città Storica”, la “Città Consolidata” e la “Città Diffusa”.

La **Città Storica** è composta da dodici tessuti. I primi quattro sono una diretta elaborazione dei tessuti già riconosciuti dal PRG 2005, i successivi nove sono costruiti *ex novo* secondo l’approccio per tessuti e integrando le informazioni presenti nella tavola gestionale del PRG 2005.

- Il tessuto **Complesso monumentale del Castello e della Piazza** è costituito dal nucleo visconteo della Rocca Vecchia, dal collegamento coperto all’edificio del Maschio e l’edificio del Maschio stesso, dalle tre scuderie di ampliamento che strutturano il recinto poligonale all’interno del Castello, il palazzo delle Dame e la Piazza Ducale.
- Il tessuto **Edifici e complessi speciali** è costituito da singoli edifici o complessi monumentali prevalentemente religiosi e civili sorti tra il XV e il XIX secolo che per le loro speciali caratteristiche morfologiche sono espressione di una elevata qualità urbanistica e architettonica.
- Il **Tessuto degli edifici isolati** risponde alla selezione degli edifici isolati inseriti in contesti ambientali di elevato pregio come le ville urbane ottocentesche e gli edifici di architettura moderna.
- Il **Tessuto delle corti grandi** è costituito da edifici prevalentemente a schiera sorti lungo vicoli di attraversamento in lunghezza di isolati frammentati.

I seguenti otto tessuti nascono dal nuovo rilievo urbanistico e puntano a qualificare i comparti urbani prevalentemente per le loro qualità tipo-morfologiche e per l’epoca di costruzione. Essi sono:

- il tessuto degli **Edifici o complessi a schiera pre XX secolo** è attribuito solo a cinque piccole aree delle quali due si trovano nelle immediate vicinanze del Castello. Il tessuto, per quanto sia stato rimaneggiato, preserva le caratteristiche originali dell’assetto spaziale antico. Il suo mantenimento costituisce un patrimonio urbano il cui valore si esprime nella testimonianza della città antica e nell’influenza che può avere nei confronti dello sviluppo della città consolidata.
- Il tessuto degli **Edifici o complessi in linea pre XX secolo** rappresenta la maggioranza degli edifici rilevati nella Città Storica. Il tessuto si caratterizza per la prevalenza di edifici o complessi di edifici in linea con affaccio diretto su strade o piazze e che principalmente possono essere ricondotti al periodo ottocentesco. La tipologia in linea è definita dall’accorpamento di più edifici a schiera tipici del periodo medievale. Il processo di rifusione avviene attraverso

la trasformazione o sostituzione di due elementi di schiera. La fusione avviene eliminando la scala di una delle due schiere e creando una scala autonoma a due rampe. Il muro divisorio viene dunque forato per permettere la distribuzione dei vari ambienti.

- Il tessuto degli **Edifici o complessi a corte e palazzi pre XX secolo** è attribuito ai numerosi spazi urbani caratterizzati da edifici con sviluppo attorno a uno spazio privato interno, dal quale si distribuiscono gli accessi agli alloggi e con il quale lo spazio costruito mantiene la sua relazione più importante. Pur essendo un ulteriore sviluppo degli edifici in linea, il tessuto si configura come una naturale evoluzione della struttura urbana antica.
- Il tessuto **Edifici storici periferici pre XX secolo** comprende l'insieme di edifici prevalentemente a tipologia in linea o a corte costruiti prima del Novecento. Il tessuto si compone del termine "periferici" in quanto possiede due caratteristiche che distinguono tali immobili da quelli presenti nel centro storico: la prima è l'assenza di continuità tra gli stessi, essi si presentano quasi sempre in maniera frammentata; la seconda è l'assenza, nel sedime in cui sorgono, dell'impianto medievale a essi antecedente.
- Il tessuto degli **Edifici o complessi a schiera post XX secolo** è individuato in un'unica area a nord ovest del centro in cui è stata rilevata la presenza di un complesso di edifici a schiera di recente costruzione ma che mantiene i rapporti spaziali originali dell'impianto antico.
- Il tessuto degli **Edifici o complessi in linea post XX secolo**. Questo tessuto viene identificato in aree localizzate alle estremità del confine della Città storica dentro le mura a conferma che il rilievo e la creazione dei tessuti rispecchia l'evoluzione urbana della città. Nelle case in linea novecentesche si mantiene il meccanismo dell'accostamento di due elementi strutturali (le antiche schiere) nei quali la dislocazione degli ambienti interni è meno specializzata.
- Il tessuto degli **Edifici o complessi a corte e palazzi post XX secolo** si compone prevalentemente di tipologie insediative a blocco sviluppate attorno a spazi di pertinenza non prospicienti la sede stradale. Si distingue dal tessuto "Edifici o complessi a corte e palazzi pre XX secolo" sia per l'epoca di costruzione degli immobili sia per la minore integrazione con il palinsesto antico.
- Il tessuto degli **Edifici storici periferici post XX secolo** comprende un insieme tipologico eterogeneo di edifici costruiti nel Novecento. Tale tessuto include prevalentemente gli edifici moderni segnalati dalla tavola gestionale del PRG 2005.

La struttura della **Città Consolidata** riprende l'impostazione del PRG 2005. Essa è composta dalla città moderna realizzata prevalentemente nella seconda metà del XX secolo sulla base dei vari Piani Regolatori (in particolare quello del 1982), che

comprende sei tipi di tessuti urbani, cinque caratterizzati da funzioni prevalentemente residenziali e due da funzioni per attività:

- il **Tessuto chiuso ad alta densità**;
- il **Tessuto aperto a medio-alta densità**;
- il **Tessuto aperto a medio-bassa densità**;
- il **Tessuto a impianto unitario**;
- il **Tessuto per attività produttive**;
- il **Tessuto per attività commerciali**.

Inoltre sono individuate le zone a **Verde privato**, per le quali il Piano dispone azioni di tutela senza prevedere nuovi interventi edilizi.

La **Città Diffusa** comprende edifici isolati e insediamenti prevalentemente unifamiliari a bassissima densità, con forti discontinuità e un *mix* di residenza, attività agricole e attività per il tempo libero, articolati in tre tipi di tessuto urbano:

- il **Tessuto non Tessuto**;
- il **Tessuto delle Casotte**;
- il **Tessuto delle Cascine**.

I tessuti urbani rappresentano una nuova concezione urbanistica già sperimentata con successo in altri Piani e con cui si identificano parti omogenee di città sia dal punto di vista morfologico, sia da quello funzionale. Proprio la considerazione di parti di città, quindi, e non solo la presenza dominante di alcune tipologie edilizie, rappresenta l'evoluzione culturale introdotta dal PRG 2005 e mantenuta dal PGT. A tale innovazione si accosta la modalità di aggregazione degli edifici e di relazione tra essi e gli spazi pubblici che risponde a regole di relazione spaziale.

L'approccio di innovazione introdotto dai tessuti è già stato sviluppato nel precedente paragrafo, di seguito pertanto si entra nel merito tecnico dei singoli tessuti individuati introducendo gli aspetti basilari su cui si fondano le Norme di Attuazione che disciplinano la città esistente.

Nei tessuti della Città Storica l'azione principale del Piano è quella del recupero e della migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, benché siano previsti interventi di demolizione e ricostruzione, anche di edifici singoli, oltre che di sostituzioni di immobili dismessi e privi di qualsiasi valore architettonico o anche semplicemente storico-documentativo.

Per la rivitalizzazione della Città Storica non è comunque sufficiente il recupero edilizio, come l'attuazione del PRG 2005 ha dimostrato: è quindi necessario garantire, da un lato, la gamma più ampia possibile di destinazioni d'uso e la massima flessibilità nell'intercambiabilità tra le stesse e, dall'altro, l'inserimento di "funzioni d'eccellenza" (cultura, ricerca, tempo libero).

Un'ultima nota per la Città Storica riguarda la complementarietà tra l'uso del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi. Per molti edifici catalogati nei tessuti della Città Storica e non appartenenti al tessuto "Edifici e complessi speciali" vale sia la disciplina del PdR che quella del PdS. Questo avviene perché tali edifici (storici) ospitano un servizio pubblico o ad uso pubblico. La disciplina dei due strumenti urbanistici diventa quindi complementare perché, mentre la gestione della funzione a servizio viene affidata al PdS, la gestione degli interventi sugli immobili è affidata al PdR.

Anche nei tessuti della Città Consolidata il Piano propone un'azione di recupero, accentuando, però, le possibilità di demolizione e ricostruzione e, soprattutto, sviluppando una normativa che consenta l'ampliamento degli edifici esistenti, nel rispetto delle regole di formazione e d'impianto del tessuto.

Le Norme di Attuazione (NA) che disciplinano la Città Consolidata mantengono la possibilità di nuova edificazione su aree libere. A tale proposito va indicato un dato rilevante sulla possibilità edificatoria attribuita ai tessuti della Città Consolidata: il PRG 2005 attribuiva una capacità edificatoria derivata dalla nuova edificazione tramite interventi diretti nei tessuti della città consolidata pari a 2.706 stanze, ovvero 773 alloggi circa, equivalenti a 116.000 m² di SUL realizzabile. In data 12 dicembre 2008 la quota di SUL edificata dovuta a interventi diretti di nuova edificazione, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione che riutilizzano la quota di volume esistente, ammontava a 81.788 m² di SUL. Tali dati indicano che, vista la volontà di mantenere pressoché inalterata la normativa inerente i tessuti della città consolidata, la capacità residua edificabile che il PdR garantirà è stimata in 34.212 m². Tale stima va considerata nel complessivo bilancio del PdR perché rappresenta di fatto il dimensionamento del Piano inerente la trasformabilità attribuibile dagli interventi diretti. Pertanto l'ulteriore capacità espansiva del PdR, oltre quella stimata dagli interventi indiretti previsti e indicati dal DP, è di circa 228 alloggi corrispondenti a circa 798 stanze.

Mentre gli interventi di nuova edificazione sulle aree libere della Città Consolidata possono essere quantificati, tale operazione non è possibile, almeno in questa fase, per quanto riguarda le possibilità di ampliamento degli edifici esistenti e per quelle di demolizione e ricostruzione, che però il PdR sostiene notevolmente. Gli ampliamenti sono infatti subordinati a numerose condizioni soggettive che il PdR non può valutare anticipatamente, mentre gli interventi di demolizione e ricostruzione non sono indicati cartograficamente.

Nella Città Consolidata si sottolinea infine la presenza di zone a Verde privato relative ad aree interne ai tessuti utilizzate come giardini, orti, frutteti, ecc., che costituiscono un patrimonio ecologico e ambientale da tutelare, senza consentirne un'ulteriore erosione da parte degli edifici circostanti; la normativa garantirà però la possibilità di realizzare piccole attrezzature funzionali alla manutenzione del verde.

Infine, i tre tessuti della Città Diffusa, sviluppatasi spontaneamente e al di fuori di qualsiasi processo di pianificazione, hanno finalità assai particolari. Il “Tessuto non Tessuto”, la cui definizione sottolinea una condizione intermedia tra un insediamento urbano e un insediamento agricolo, è relativo a una parte del territorio extraurbano, precisamente nella zona sud ovest, ormai compromessa, ma potenzialmente riqualificabile, garantendo minimi ampliamenti degli edifici esistenti e, in qualche caso, limitati interventi di nuova edificazione, a condizione della garanzia di una particolare cura del territorio, del sistema irriguo minore e della viabilità rurale.

Il “Tessuto delle Casotte” è relativo, invece, ad un episodio insediativo di portata minore del precedente, con funzioni prevalentemente legate al tempo libero, che testimonia comunque il legame esistente tra la città e il fiume Ticino. Anche in questo caso una normativa che consenta limitati incrementi dell’esistente garantisce un processo di riqualificazione che si può estendere anche al territorio circostante.

Il “Tessuto delle Cascine” deriva dalla volontà di perseguire il riuso e la riqualificazione degli ex insediamenti rurali presenti nel territorio di Vigevano. Similmente a quanto proposto dall’Ente Parco del Ticino, le cascine che si trovano all’interno del perimetro di Iniziativa Comunale (IC) sono disciplinate da uno specifico tessuto che ne consente il riutilizzo e la riqualificazione mantenendo però inalterate le caratteristiche costruttive degli edifici, dei rapporti con le corti e, in generale con gli spazi aperti e di relazione che costituiscono un patrimonio edificato testimone dell’antica organizzazione rurale dei territori della campagna di Vigevano.

Va inoltre sottolineato che l’impostazione del PdR ripropone la forma e i contenuti della parte di Norme Tecniche Attuative (NTA) del PRG 2005 che disciplinavano la città esistente. Tale scelta è giustificata dal riscontro positivo che tali norme hanno avuto durante la gestione del PRG 2005. Pertanto, essendo gli errori sostanziali già sanati dalle varianti alle NTA, non sussiste la necessità di modificare integralmente la disciplina attuativa del PdR ma di adeguarla al disegno del nuovo PGT.

Incentivi per il Miglioramento Bio Energetico

L'art. 44, comma 18 della LR 12/2005 indica che il PGT può prevedere un'incentivazione di tipo economico per interventi finalizzati:

- alla promozione di edilizia bioclimatica e del risparmio energetico con edifici appartenenti alla classe di efficienza "A" (ai sensi del Dlgs n. 311 del 29 giugno 2006). Un edificio è considerato di classe A se il valore dell'indicatore di fabbisogno è inferiore a 30 kWh/m² anno. Nel PGT gli interventi finalizzati a migliorare le prestazioni bioclimatiche ed energetiche degli edifici sono denominati interventi di MBE (Miglioramenti Bio Energetico).

Tale normativa regionale è stata adattata alle esigenze della città di Vigevano per cui il PGT prevede degli incentivi sia economici che edificatori (quest'ultimi comunque mai superiori al 15% della volumetria ammessa) in rapporto al tipo di città in cui si realizzano tali interventi di MBE.

In linea generale:

- nella **Città Storica** gli interventi di MBE vengono premiati solo attraverso lo scomputo, pari al 50 %, degli oneri di urbanizzazione secondaria così come definiti dall'art. 44 comma 4 della LR 12/2005;
- nella **Città Consolidata** gli interventi di MBE vengono premiati o attraverso lo scomputo pari al 50 % degli oneri di urbanizzazione secondaria così come definiti dall'art. 44, comma 4 della LR 12/2005 oppure attraverso un incremento di volumetria (da stabilire in base agli indici del tessuto in cui viene realizzato l'intervento). La decisione del tipo di premialità viene effettuata in base al progetto presentato e alla sua localizzazione nel territorio comunale.

L'attribuzione degli incentivi si basa sulla prossimità dell'intervento alle aree centrali della città e verrà concordata a seguito di incontri tra i progettisti incaricati e il responsabile dell'ufficio comunale competente secondo il seguente criterio: se l'intervento si localizza vicino al centro saranno attribuiti incentivi economici per tutelare l'assetto tipomorfologico dei tessuti; se l'intervento interessa aree esterne alla città saranno applicati incentivi volumetrici.

A parità di distanza dal centro due interventi potranno essere premiati diversamente in base alla qualità del progetto misurata in benefici per l'AC derivati dall'attuazione dello stesso.

- nella **Città Diffusa** gli interventi di MBE vengono premiati solo attraverso un incremento di volumetria (da stabilire in base al tessuto in cui viene realizzato l'intervento e alla tipologia dell'intervento stesso).

In ogni tessuto la concessione di tali incentivi per il MBE è consentita *una tantum* rispetto ad ogni intervento attuato.

I vincoli e le aree non sottoposte a trasformazione urbanistica

All'interno del PdR, oltre alla normativa relativa alla disciplina inerente la città esistente, sono presenti i vincoli che non vengono riportati nel PdS in quanto non rientranti nel sistema delle infrastrutture (ferroviarie, viabilistiche e tecnologiche) o nella Rete ecologica.

Tali vincoli sono:

- il **vincolo monumentale**, che individua le tipologie di beni, mobili e immobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e che, come tali, devono essere sottoposte a particolare tutela. Ogni immobile assoggettato a tale vincolo non può essere sottoposto ad alcun intervento in assenza dell'autorizzazione prevista dal Dlgs 42/2004.
- i **vincoli del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)**, rispettivamente per la fascia di deflusso della piena (A) e per la fascia di esondazione (B). Si dispone inoltre che la fascia A sia un'area non sottoposta a trasformazione urbanistica;
- il **vincolo ambientale**, che determina una sostanziale non modificabilità dei luoghi e quindi una limitazione sulle facoltà dei proprietari, possessori e/o detentori di tali beni ad elevata naturalità;
- il **Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT2080002 "Basso corso e sponde del Ticino"** e il **SIC IT2080013 "Garzaia della Cascina Portalupa"** inclusi nella **Zona Protezione Speciale (ZPS) IT2080301 "Boschi del Ticino"**. Le tre aree sono comprese nel perimetro del Parco lombardo della valle del Ticino. Si dispone inoltre che tali aree non siano sottoposte a trasformazione urbanistica;
- le **aree boschive** sono i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco (L 353/2001), e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dal Dlgs n. 227 del 18 maggio 2001, art. 2, commi 2 e 6;
- le **zone di interesse archeologico**, indicate dal PTCP di Pavia e suddivise in areali di ritrovamento e in areali di rischio;
- i **siti da bonificare**, per i quali le Regioni predispongono un'anagrafe dei siti da bonificare che individui:
 - gli ambiti interessati, la caratterizzazione ed il livello degli inquinanti presenti;
 - i soggetti cui compete l'intervento di bonifica;
 - gli Enti di cui la Regione intende avvalersi per l'esecuzione d'ufficio in caso di inadempienza dei soggetti obbligati;
 - la stima degli oneri finanziari;
- i **siti sottoposti a interventi di bonifica**, ovvero le aree che presentano livelli di contaminazione o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche del suolo o del sottosuolo o delle acque superficiali o delle acque sotterranee;

- le **aree a rischio di incidente rilevante**, ovvero le aree definite in attivazione della direttiva 96/92/CE per il controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi a sostanze pericolose;
- le **aree a rischio archeologico del PTC Ticino**, sono zone di notevole interesse archeologico, sia per l'esistenza di documenti quali strutture conservate "*in situ*", sia per la sicura presenza di materiale archeologico accertato da scavi e/o studi effettuati, fatti che determinano condizioni di rischio archeologico potenziale o manifesto.
- La **disciplina del Parco Territoriale della Valle del Ticino**, ovvero quella delle aree all'interno del Comune di Vigevano esterne però al perimetro IC per le quali vigono le disposizioni del Parco.
- Le **aree D2** (aree di promozione economica e sociale), **R** (aree degradate da recuperare) e le **marcite** (ambiti di particolare pregio agricolo) individuati dal Piano del Parco Territoriale della Valle del Ticino e riguardanti aree interne al perimetro IC.

Tabella degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*".

COMUNE O FRAZIONE	IMMOBILE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI
Vigevano	Edificio	Via caduti della liberazione angolo via Merula	f. 32 map. 248
Vigevano	Casa ex Oldani (graffiti del secolo XV nel cortile)	Via Cairoli 11	f. 32 map. 616
Vigevano	Edificio con facciata inizio secolo XIX decorato a tempera (interno primo piano)	Via Cairoli 22	f. 32 map. 612
Vigevano	Palazzo del collegio convitto Saporiti secolo XIX	Via Cairoli 27 - Via Saporiti	f. 32 map. 883a, 883b
Vigevano	Chiesa di S. Bernardo	Corso Novara - Corso Garibaldi	f. 31 map. E
Vigevano	Casa con affreschi del secolo XV	Via della Costa 14	f. 32 map. 769
Vigevano	Palazzo del secolo XVIII	Via Dante dal 20 a 32	f. 32 map. 394, 395
Vigevano	Casa del secolo XVIII	Via Dante 25	f. 32 map. 21
Vigevano	Casa con affreschi e graffiti del secolo XV e XVI	Piazza Ducale 1	
Vigevano	Casa secolo XV	Piazza Ducale 10	
Vigevano	n. 3 case con ingresso da una via laterale alla Piazza	Piazza Ducale	
Vigevano	n. 20 case	Piazza Ducale	
Vigevano	Chiesa di S. Martino	Via Olivelli 74/6	f. 20 map. 283
Vigevano	Palazzo vescovile	Piazza S. Ambrogio	f. 32 map. 587
Vigevano	Chiostro del Palazzo Merula	Via Merula 32	f. 32 map. 165

	“Archivio storico”		
Vigevano	Resti del convento della Misericordia secolo XVI (Convento dei Serviti)	Corso Milano 30	f. 19 map. 3171 + altri
Vigevano	Palazzo Civico	Piazza Ducale - Via Santa Croce	f. 32 map. 235
Vigevano	Duomo con zone di rispetto e Sepolcro del Vescovo Galeazzo Petra sec. XVII e XIX	Piazza Duomo	f. 32 map. C
Vigevano	Carceri nuove	Piazza Lavezzari - Via delle carceri - Via dei mulini	f. 32 map. 649
Vigevano	Chiesa di S. Dionigi	Piazza Martiri della Liberazione	f. 32 map. T
Vigevano	Pio Istituto Negrone	Corso Milano	f. 19 map. 168/a
Vigevano	Casa del secolo XVIII	Via Riberia 6	f. 32 map. 805
Vigevano	Casa con balcone del secolo XVIII	Via XX Settembre	f. 32 map. 1897
Vigevano	n. 2 case con facciata secolo XVIII	Via XX Settembre	f. 32 map. 561, 1002
Vigevano	Chiesa di S. Maria del Parto detta di Battù	Strada comunale Barbavara – Via Gravellona	f. 22 map. 258
Piccolini	Chiesa di S. Carlo Borromeo	Via Gravellona	f. 28 map. D
Sforzesca	Edifici zona di rispetto alla villa e parco “Marchesi della Sforzesca”	Strada Vic. Della Lasagna di Cattabrega	
Sforzesca	Villa e parco “Marchesi della Sforzesca	Strada Vic. Della Lasagna di Cattabrega	
Vigevano	Palazzo S. Severino	Corso della Repubblica	f. 30 map. 1016, 121, 365, 1012
Vigevano	Mulino della mora alta	Strada del Molino mora alta	f. 6 map. 288
Vigevano	Ex convento S. Maria delle Grazie	Via del convento 17	f. 20 map. 1958
Vigevano	Chiesa di S. Maria del Popolo	Via del Popolo	f. 32 map. L
Sforzesca	Colombarone	Via Guglielmo da Comino	f. 80 map. 51
Vigevano	Edifici a nord del Duomo	Corso Vittorio Emanuele	f. 32 map. 220, 216
Vigevano	Calzaturificio URSUS Gomma	Via S. Giacomo 13 - Via Domenico Pisani	f. 51 map. 1181, 1147, 1182, 1183, 1304
Vigevano	Chiesa di S. Pietro Martire	Via Carrobbio	f. 32 map. Q
Vigevano	Chiesa di S. Francesco (facciata con terrecotte e chiostro con resti di un affresco del sec. XI)	Piazza S. Francesco	F. 32 map. H
Vigevano	Castello Sforzesco		f. 32 map. 535
Vigevano	Chiesa della Beata Vergine del Carmine	Via Madonna del Carmine	f. 33 map. B
Vigevano	Chiesetta di S. Giorgio	Via Cairoli	f. 32 map. B
Vigevano	Chiesa della Madonna della Neve	Via E. de Amicis	f. 35 map. A
Vigevano	Villa e Cascina Sala	Via Acqui 34	f. 21 map. 51
Vigevano	Chiesa di Santa Maria Intus	Via Giordano Umberto 13	f. 51 map. G

Vineas			
Vigevano	Teatro Cagnoni	Via G. da Vigevano	f. 32 map. 203
Vigevano	Area dell'ex Macello pubblico	Piazza A. Volta	f. 30 map. 131, 132, 133, 135, 592

II – GLOSSARIO



4. GRANDEZZE URBANISTICHE

voce	definizione
<i>Superficie territoriale ST</i>	misura in m ² la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata a intervento indiretto mediante uno strumento urbanistico esecutivo, oltre alle superfici fondiarie, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
<i>Superficie fondiaria SF</i>	misura in m ² la superficie dell'area la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto mediante titolo abilitativo. Comprende la sola area di pertinenza dell'edificio, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire allo stesso.
<i>Superficie coperta SC</i>	misura in m ² la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi. In tutti i casi ad esclusione degli edifici per attività produttive e commerciali sono esclusi dal computo della SC i cortili, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di 2,00 m dal filo del fabbricato. Nel caso di edifici per attività produttive e commerciali sono esclusi dal computo della SC i cortili, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di 5,00 m dal filo del fabbricato. Dal computo della SC sono escluse le pensiline a copertura di parcheggi se realizzate con coperture permeabili fino a una profondità di 5 metri per ogni fila di parcheggi.
<i>Superficie permeabile SP</i>	misura la quota di SF che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque; per "area permeabile" si intende un'area che garantisca un adeguato apporto di acqua alle falde sottostanti così da garantire un costante apporto di acqua piovana alla falda. Sono quindi da considerarsi permeabili ai fini del calcolo dell'IP: a) prato, sterrato o pavimentazione permeabile in percentuale secondo le caratteristiche del materiale utilizzato; b) piazzali e parcheggi, che raccolgono acque di dilavamento, le quali, precedentemente disoleate, vengano convogliate negli strati superficiali del sottosuolo; Non sono considerati permeabili ai fini del calcolo dell'IP: coperture di edifici, che raccolgano le acque, convogliate in una rete separata e poi negli strati superficiali del sottosuolo.
<i>Carico urbanistico Cu</i>	è l'impegno indotto sui parcheggi dalle varie destinazioni d'uso. È classificato in basso Cu B, medio Cu M, alto Cu A.

Densità arborea Da
Densità arbustiva Dar

esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 o 200 m² di superficie di riferimento. Nel calcolo delle Da e Dar sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti esistenti nell'area d'intervento.

Devono essere preferibilmente utilizzate le seguenti essenze arboree ed arbustive:

strato arboreo - quercus robur (farnia), carpinus betulus (carpino), ulmus minor (olmo), prunus avium (ciliegio), acer campestre (acero), populus nigra (pioppo nero), populus alba (pioppo bianco), alnus glutinosa (ontano), populus tremula (pioppo tremulo), malus sylvestris (melo selvatico), fraxinus ornus (orniello), tilia cordata (tiglio riccio), fraxinus excelsior (frassino), salix alba (salice bianco), bagolaro celtis australis (bagolaro)

strato arbustivo - corylus avellana (nocciolo), euronymus europaeus (fusaggine), cornus mas (corniolo), cornus sanguinea (sanguinello), crataegus monogyna (biancospino), sambucus nigra (sambuco), ligustrum vulgare (ligustro), rosa canina, rovo, prunus spinosa (prugnolo), laurus nobili (alloro).

In alternativa alla messa a dimora entro la superficie di riferimento, verificata comunque l'adeguatezza degli interventi di mitigazione, può essere valutata, qualora siano verificate le condizioni e le possibilità, la piantumazione su aree indicate dall'Amministrazione Comunale per una quota di alberi e arbusti non superiore al 40% della dotazione prevista.

5. GRANDEZZE EDILIZIE

voce	definizione
<i>Superficie utile lorda SUL</i>	misura in m² la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici; vanno inoltre computate nella SUL i locali ricavati nei sottotetti che presentano i requisiti necessari per il cambio di destinazione d'uso in locali abitabili in applicazione della LR 15/96 e successive modifiche.
<i>Elementi esclusi dal computo della SUL</i>	dal computo della SUL sono escluse: • la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atri (compresi i corridoi comuni ad essi collegati) relativi a edifici con più unità immobiliari; negli edifici monofamiliari la superficie del vano scala deve essere esclusa una sola volta; • la superficie dei vani tecnici, dei vani per il ricoveri dei cassonetti finalizzati alla raccolta differenziata e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio; • spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, vani scala esterni, ma coperti, di accesso ad una singola unità quando la superficie di tali spazi sommata non superi il 35% della SUL complessiva; nelle aree in cui sia verificato il superamento della SUL consentita dall'indice di edificabilità fondiaria EF o dall'indice di copertura IC, gli elementi accessori possono essere realizzati esclusivamente con ampliamento una tantum qualora sia consentito dalla disciplina specifica a cui è sottoposta l'area stessa; nei tessuti della città storica nei quali le modalità di intervento non consentono ampliamenti di Sul gli elementi accessori possono essere realizzati esclusivamente con ampliamento una tantum qualora sia consentito dalla disciplina specifica a cui è sottoposto il tessuto stesso; • i soppalchi, quando non superino il 25% della SUL del locale soppalcato; • i locali completamente interrati o emergenti non oltre 0,80 m, misurati dalla quota del suolo al piede dell'edificio fino all'intradosso del primo solaio, qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi, quando la porzione realizzata esternamente alla Superficie coperta non superi il 35% della Superficie coperta SC. • coperture e tensostrutture a carattere stagionale

	Nel calcolo dell'altezza dei locali emergenti la quota di sistemazione del terreno corrisponde alla quota media di sistemazione definitiva del terreno escludendo il piano eventualmente scoperto di servizio ai box interrati e le relative rampe di accesso
<i>Volume V</i>	misura in m ³ la somma dei prodotti della SUL di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata dal livello di calpestio del piano stesso al livello di calpestio del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto abitabile, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura.
<i>Numero di piani P</i>	il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la SUL esistente o da realizzare.
<i>Altezza dei fabbricati H</i>	l'altezza in metri misurata fra la quota di sistemazione del terreno e l'intradosso dell'ultimo solaio, quando il sottotetto con copertura inclinata o curva non supera l'altezza media ponderale interna di 1,50 m. In caso di altezza media ponderale interna superiore a 1,50 m, l'altezza del fabbricato è misurata comprendendo l'ultimo solaio orizzontale più la media della copertura inclinata o curva. La quota di sistemazione del terreno corrisponde: • alla quota media del marciapiede o della strada in mancanza di marciapiede per gli edifici allineati sul filo stradale; • alla quota media di sistemazione definitiva del terreno per gli altri edifici, escludendo il piano eventualmente scoperto di servizio ai box interrati e le relative rampe di accesso. In deroga al limite di altezza H, come sopra definita, è consentita la realizzazione di volumi tecnici relativi al fine corsa ascensori, vani scala e volumi tecnici connessi alla installazione di fonti energetiche rinnovabili.
<i>Superfettazioni</i>	sono le aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con il suo ampliamento organico quali sopraelevazioni e volumi pensili, le occlusioni di balconi e logge, i manufatti aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini etc.
<i>Distanza tra i fabbricati DF</i>	è la distanza che intercorre tra le pareti o parti di pareti di edifici diversi disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a 2,00 m, sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le due pareti negli altri casi.
<i>Distanza dai confini DC</i>	è la distanza tra le pareti di un edificio e il confine del lotto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni

	opera in elevazione e di ogni aggetto superiore a 2,00 m, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.
<i>Distanza dalle strade DS</i>	è la distanza tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada e il limite della zona per la viabilità esistente o prevista dal PGT; tale distanza si misura dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni aggetto superiore a 2,00 m, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete e il limite della zona per la viabilità esistente o prevista dal PGT.

6. DEFINIZIONI EDILIZIE

Voce	definizione
<i>Abitazione</i>	ai fini del censimento per abitazione si intende un insieme di vani, o anche un vano solo, destinato funzionalmente ad uso di alloggio, che dispone di un ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazza, ballatoio e simili e che alla data del Censimento è occupato o è destinato ad essere occupato da una famiglia o da più famiglie coabitanti.
<i>Stanza</i>	per stanza si intende un ambiente o locale, facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire l'installazione di almeno un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona. La cucina, se possiede tali caratteristiche, è considerata stanza.

7. INDICI

Voce	definizione
<i>Indice di edificabilità territoriale ET</i>	rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni m ² di Superficie territoriale ST. Il rapporto è espresso in m ² /m ² .
<i>Indice di edificabilità fondiaria EF</i>	rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni m ² di Superficie fondiaria SF. Il rapporto è espresso in m ² /m ² .
<i>Indice di copertura IC</i>	Esprime, in percentuale, il rapporto tra Superficie coperta SC e Superficie fondiaria SF di pertinenza dell'edificio.
<i>Indice di permeabilità IP</i>	esprime, in percentuale, il rapporto minimo ammissibile tra SP e SF. Per "area permeabile" si intende un'area che garantisca un adeguato apporto di acqua alle falde sottostanti attraverso il recapito alla fognatura pubblica delle acque di dilavamento dei piazzali e dei parcheggi mentre le acque di copertura devono essere raccolte in una rete separata e convogliate negli strati superficiali del sottosuolo così da garantire un costante apporto di acqua piovana alla falda.

8. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO CARICO URBANISTICO

voce	definizione
<i>Sei classi funzionali</i>	1. Funzioni residenziali 2. Funzioni commerciali 3. Funzioni terziarie 4. Funzioni produttive e manifatturiere 5. Funzioni turistico-ricettive 6. Funzioni agricole
<i>Funzioni residenziali</i>	• U1/1 Abitazioni residenziali e relativi depositi e scantinati (Cu B) • U1/2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere (Cu B)
<i>Funzioni commerciali</i>	• U2/1 Esercizi di vicinato e relativi depositi e magazzini (superficie di vendita fino a 250 m²) (Cu B) • U2/2 Medie strutture e relativi depositi e magazzini (superficie di vendita da 250 a 2.500 m²) (Cu M) • U2/3 Grandi strutture e relativi depositi e magazzini (superficie di vendita oltre 2.500 m²) (Cu A) • U2/4 locali non presidiati destinati alla distribuzione automatica di bevande ed alimenti (Cu B)
<i>Funzioni terziarie</i>	• U3/1 Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (Cu B) • U3/2 Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario, sedi per circoli ricreativi) (Cu B) • U3/3 Artigianato di servizio alla famiglia (Cu B) • U3/4 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M) • U3/5 Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M) • U3/6 Attrezzature socio-sanitarie, attrezzature scolastiche, asili, case di riposo, baby parking, palestre (Cu M) • U3/7 Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere, sale gioco (Cu A) • U3/8 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisala (Cu A) • U3/9 Complessi direzionali (Cu A)

<i>Funzioni produttive e manifatturiere</i>	• U4/1 Artigianato produttivo, artigianato di servizio all'auto, industria e commercio all'ingrosso(Cu M) • U4/2 Depositi e magazzini di attività produttive e manifatturiere(Cu M)
<i>Funzioni turistico ricettive</i>	• U5/1 Strutture alberghiere (Cu A) • U5/2 Altre strutture ricettive (campeggi, ostelli, ecc.) (Cu B) • U5/3 Centri congressuali (Cu A)
<i>Funzioni agricole</i>	• U6/1 Abitazioni agricole (Cu nullo) • U6/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu nullo) • U6/3 Impianti produttivi agro-alimentari (Cu nullo) • U6/4 Strutture agrituristiche (Cu B)

9. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI (P1) E PUBBLICI (P2)

Cu B	Privati P1	Pubblici P2
Residenziali	3 m ² /10 m ² SUL	1 m ² /10 m ² SUL
Commerciali	2 m ² /10 m ² SUL	5 m ² /10 m ² SUL
Terziarie	3 m ² /10 m ² SUL	5 m ² /10 m ² SUL
Turistico-ricettive	3 m ² /10 m ² SUL	3 m ² /10 m ² SUL
Agricole	2 m ² /10 m ² SUL	3 m ² /10 m ² SUL

Cu M	Privati P1	Pubblici P2
Commerciali	2 m ² /10 m ² SUL	8 m ² /10 m ² SUL
Terziarie	3 m ² /10 m ² SUL	6 m ² /10 m ² SUL
Produttivo manifatturiere	3 m ² /10 m ² SUL	2 m ² /10 m ² SUL

Cu A	Privati P1	Pubblici P2
Commerciali	1 m ² /10 m ² SUL	15 m ² /10 m ² SUL
Terziarie	3 m ² /10 m ² SUL	12 m ² /10 m ² SUL
Turistico-ricettive	4 m ² /10 m ² SUL	15 m ² /10 m ² SUL

I parcheggi privati possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto.

Gli immobili destinati a parcheggio privato esterni all'area pertinenziale dell'edificio di cui sono pertinenza, sono asserviti allo stesso edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono assoggettati a vincolo di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione comunale (AC) su richiesta della stessa. L'atto d'obbligo formale sarà presentato prima dell'emissione del titolo abilitativo all'edificazione o della presentazione della SCIA.

Nel caso di nuove destinazioni non residenziali avente una SUL inferiore a 500 m² e nuove destinazioni residenziali avente una SUL inferiore a 1.500 m², è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici. Il ricavato della monetizzazione dovrà essere utilizzato dal Comune per realizzare parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici non possono essere ricavati nell'interrato fatto salvo specifiche convenzioni stipulate con l'AC.

III – NORME DI ATTUAZIONE



I. TITOLO – Disposizioni generali, attuazione e gestione del PdR

art. 1 Oggetto del Piano delle Regole

1.01 Il Piano delle Regole (PdR) disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Indica inoltre gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale, individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante. Contiene anche il recepimento e la verifica di indirizzi e prescrizioni del PTCP e del Piano di Bacino ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici. Infine individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

1.02 Il PdR persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio e agricolo-paesaggistico esistenti attraverso la salvaguardia delle caratteristiche tipo-morfologiche e culturali in grado di perpetuare l'identità della Città.

art. 2 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

2.01 A decorrere dall'entrata in vigore del PdR sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con il Piano stesso.

art. 3 Validità ed efficacia

3.01 Il PdR ha efficacia a tempo indeterminato e, però, è sempre modificabile.

3.02 Le indicazioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

art. 4 Elaborati costitutivi

4.01 Gli elaborati che compongono il PdR sono di un unico tipo:
– gli elaborati costituenti il Quadro Regolativo (QR).

- 4.02 La tavola contrassegnata dalla sigla QR ha valore prescrittivo e definisce la disciplina urbanistica della città esistente. Essa è:
- *QR_01 Assetto della città esistente* alla scala 1:10.000

art. 5 Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali

- 5.01 Il PdR deve intendersi coerente e complementare alle indicazioni contenute nel Documento di Piano (DP).
- 5.02 Il PdR deve intendersi complementare alle prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi (PdS).
- 5.03 I Piani comunali di settore relativi alle tematiche aria, rumore, mobilità, traffico, colore, orari, nelle parti aventi implicazioni di carattere urbanistico, integrano il PdR secondo le modalità e con le caratteristiche ad essi attribuite dalle specifiche normative.

art. 6 Modalità di attuazione del PdR

- 6.01 L'attuazione delle previsioni del PdR di norma avviene mediante "interventi diretti" che devono essere promossi nel rispetto degli indici e parametri di seguito fissati per ciascun tessuto.
- Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente sulla base di titolo abilitativo (permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività - DIA) il cui rilascio o la cui formazione (nel caso di ricorso a DIA) non risultano subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.
- Tutti gli interventi diretti di recupero edilizio o di nuova costruzione, le cui nozioni risultano di seguito contenute nell'art. 9, devono essere progettati tenendo conto delle caratteristiche urbane dei contesti in cui ricadono gli immobili da essi interessati (tipologia degli edifici dell'ambito, altezza degli edifici contermini, allineamenti stradali, linee di gronda, accessi carrabili e pedinali, materiali di costruzione, rivestimenti e intonaci).
- 6.02 Per interventi interessanti aree aventi una superficie continua di estensione superiore a 7.000 mq. È prescritto, ai sensi dell'art. 10 comma 2 della LR 12/2005, il ricorso a permessi di costruire convenzionati.
- Ai fini dell'applicazione della suddetta disposizione non viene attribuita rilevanza all'appartenenza delle aree aventi la suddetta superficie minima ad uno o a più proprietari e quindi, ovviamente, a frazionamenti finalizzati al trasferimento della proprietà intervenuti dopo l'approvazione del presente Piano.

Con le convenzioni che dovranno essere stipulate ai fini del rilascio dei permessi di costruire dovranno essere garantiti il reperimento e la cessione gratuita al Comune delle aree eventualmente occorrenti per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria nonché di aree per l'urbanizzazione secondaria aventi una superficie tale da garantire la dotazione di 25 m²/ab per insediamenti residenziali o pari al 10% della SUL destinata ad attività produttive e 100% della Sul destinata ad altre attività.

Qualora l'acquisizione delle suddette aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

La superficie minima di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie individuata dal presente punto 6.02 è da ritenersi esaustiva della globale dotazione di aree pubbliche necessaria per l'attuazione degli interventi: pertanto non si applica quanto previsto dal punto 9 del glossario in relazione alla dotazione di parcheggi pubblici P2.

- 6.03 Al fine della realizzazione, da parte dei privati, di infrastrutture e di opere di urbanizzazione mancanti, in applicazione, ove ritenuto dal Comune possibile, della disposizione di cui al comma 2 dell'art. 16 del Testo Unico dell'edilizia approvata con DPR n. 380 del 2001 e successive modifiche, la formazione del titolo abilitativo è subordinata alla stipula di una convenzione oppure alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente.
- 6.04 Per la realizzazione degli interventi interessanti immobili soggetti a vincolo troveranno ovviamente anche applicazione, a seconda dei casi, le disposizioni del Dlgs 42/2004 e successive modifiche o le disposizioni di cui alle altre Leggi relative agli altri vincoli nonché le disposizioni legislative urbanistiche e le disposizioni contenute nel Dlgs 42/2004 suddetto e nelle indicate altre leggi che disciplinano i rapporti tra i titoli abilitativi urbanistico-edilizi (permesso di costruire e DIA) e gli altri titoli (autorizzazioni etc.) occorrenti a causa della sussistenza dei vincoli stessi.

art. 7 Aree di pertinenza edificatoria

- 7.01 È area di pertinenza edificatoria di una costruzione quella oggetto di calcolo, in applicazione degli indici di edificabilità previsti dal presente Piano, ai fini della realizzazione della stessa e che ad essa si deve considerare asservita.
- 7.02 È area di pertinenza di un edificio realizzato in attuazione di un precedente strumento urbanistico generale quella che ad esso deve considerarsi asservita in quanto calcolata ai fini della sua realizzazione in applicazione degli indici di edificabilità previsti dallo strumento stesso e – quando trattasi di area appartenente al proprietario dell’edificio stesso e da esso non acquisita dopo la formazione del titolo abilitativo – anche la più estesa area calcolata in applicazione degli indici più restrittivi eventualmente previsti dal presente Piano.
- 7.03 Gli indici di edificabilità di un’area posso essere utilizzati una sola volta. Sulle aree che hanno generato la SUL si deve considerare sussistente una servitù non *aedificandi*, a seconda dei casi, parziale o totale. Nei casi consentiti dalla disciplina di Legge vigente in materia, gli atti aventi ad oggetto l’asservimento di cui al presente articolo devono essere trascritti, a spese del proprietario o dei proprietari, nei registri immobiliari. Il Comune terrà comunque un elenco degli atti stessi ed una raccolta di essi.
- 7.04 Un’area di pertinenza viene considerata satura quando risultano assentiti e realizzati edifici per una SUL pari a quella massima consentita dal presente PdR. In caso di frazionamenti successivi, l’utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici previsti dal Piano per tutte le aree derivate dal frazionamento. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.
- 7.05 Ai fini dei vincoli volumetrici e di tutti gli indici prescritti dal presente Piano, si devono assumere come aree di pertinenza edificatoria di un edificio, o di un gruppo di edifici esistenti, l’area di proprietà alla data di adozione del PGT non acquisita dopo la formazione del titolo abilitativo urbanistico edilizio relativo all’edificio o agli edifici stessi.
- 7.06 Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del PGT, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi

indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.

- 7.07 Rimangono in ogni caso fermi tutti i vincoli di pertinenza volumetrica, anteriori all'adozione del PGT, derivanti dal calcolo delle aree ai fini del rilascio dei permessi di costruire o delle Denunce di Inizio Attività o della formazione degli altri titoli abilitativi urbanistico-edilizi previsti dalla Legge o dalla stipulazione di convenzioni urbanistiche (anche non trascritte nei registri immobiliari) cui abbia fatto seguito, in epoca anteriore all'adozione del PGT o anche in epoca posteriore, la realizzazione degli edifici alla quale essi risultano preordinati.
- 7.08 Rimangono altresì ferme tutte le impegnative aventi ad oggetto cessioni di aree al Comune e/o asservimenti di aree ad uso pubblico che, alla data di adozione del PdR, non hanno ancora trovato esecuzione mediante i necessari atti di trasferimento di proprietà o di costruzione di servitù di uso pubblico.

art. 8 Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso

- 8.01 Le destinazioni d'uso previste nei "Tessuti", di cui al Titolo III, sono articolate nelle sei classi funzionali di cui al precedente "Glossario"; a ciascuna destinazione d'uso è associato il relativo Carico urbanistico Cu. Oltre alle destinazioni d'uso previste senza limitazioni (tutte, tranne quelle escluse)..
- 8.02 Ove si presenti la necessità di realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente segnalate all'interno delle "Destinazioni d'uso con relativo carico urbanistico (Cu)" costituenti il "Glossario", l'Amministrazione Comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste nel "Glossario", con analoghi effetti sul territorio in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.
- 8.03 La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal titolo abilitativo relativo alla data di adozione del presente PGT; in mancanza dello stesso si fa riferimento alla classificazione catastale attribuita allo stesso edificio. In assenza di tali documenti la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.
- 8.04 Ai sensi dell'art. 52, comma 1 della LR 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali,

connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento.

- 8.05 Ai sensi dell'art. 52, comma 2 della LR 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune con l'eventuale congruaggio di oneri e verifica del P2.
- 8.06 Qualora il cambio di destinazione d'uso con opere comporti un aumento della quantità di parcheggi prevista dal Carico urbanistico Cu, esso è subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti dalle presenti norme per la nuova destinazione. Qualora il cambio di destinazione d'uso non interessi una SUL superiore a 500 m² è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici e non è richiesto il reperimento di quelli privati. Il ricavato della monetizzazione dovrà essere utilizzato dal Comune per realizzare parcheggi pubblici.
- 8.07 Non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita articolate nella forma di centri commerciali di cui al Dlgs 114/1998 e successive modifiche e integrazioni o dai provvedimenti regionali attuativi delle disposizioni in materia di commercio.
- Le medie strutture di vendita, ove ammesse, sono insediabili entro il limite della superficie di vendita indicato nella disciplina specifica di zona.
- È fatto salvo il diritto delle attività commerciali autorizzate e attive alla data di approvazione del PGT e delle nuove medie strutture di vendita ad articolarsi nella forma della media struttura centro commerciale purché ciò avvenga nel rispetto della superficie massima di vendita consentita e della disciplina urbanistica a cui sono sottoposte.

II. TITOLO – Disciplina degli interventi edilizi, urbanistici e ambientali

art. 9 **Categorie d'intervento edilizio-urbanistico**

9.01 La definizione delle categorie d'intervento è disciplinata dall'art. 27 della LR 12/2005 il quale individua sei differenti modalità intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

9.02 Le modalità di intervento del precedente art. 9.01 e di seguito specificate si applicano a tutti i tessuti e le zone del PdR esclusi i tessuti della Città Storica per cui valgono le "Classi di categorie di intervento" specificate al successivo art. 10.

9.03 Sono interventi di **manutenzione ordinaria (MO)**, ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera a) della LR 12/2005, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

9.04 Sono interventi di **manutenzione straordinaria (MS)**, ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera b) della LR 12/2005, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

9.05 Sono interventi di **restauro e risanamento conservativo (RC)**, ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera c) della LR 12/2005, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la

funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

- 9.06 Sono interventi di **ristrutturazione edilizia (RE)**, ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera d) della LR 12/2005, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- 9.07 Si distinguono quattro sottocategorie di ristrutturazione edilizia:
- **ristrutturazione edilizia 1 (RE 1)**: ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie, volume e sagoma;
 - **ristrutturazione edilizia 2 (RE 2)**: ristrutturazione edilizia con aumento di superficie contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti;
 - **ristrutturazione edilizia 3 (RE 3)**: ristrutturazione edilizia con ampliamento di superficie, volume e sagoma;
 - **ristrutturazione edilizia 4 (RE 4)**: demolizione e ricostruzione senza variazione di superficie, sagoma e area di sedime.
- 9.08 Sono interventi di **nuova costruzione (NC)**, ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera e) della LR 12/2005, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti e precisamente:
- la **demolizione e ricostruzione (DR)** degli edifici, con variazione di SUL, sagoma e area di sedime;
 - l'**ampliamento (AMP)** di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza, compresa anche la realizzazione di manufatti o di opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse;

- la **nuova edificazione (NE)** di edifici su aree libere, non rientrante nelle precedenti categorie.

9.09 Sono interventi di **ristrutturazione urbanistica (RU)**, ai sensi dell'art. 27, comma 1 lettera f) della LR 12/2005, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

9.10 Sono interventi di **demolizione senza ricostruzione (D)** gli interventi edilizi finalizzati alla valorizzazione della qualità morfologica originaria degli edifici e degli spazi aperti, con l'eliminazione delle aggiunte successive prive di valore e incongruenti dal punto di vista tipologico.

9.11 Gli interventi di categoria RE e AMP che portino, ai sensi delle presenti NA, ad un superamento della SUL consentita dall'indice di edificabilità fondiaria EF o dell'indice di copertura IC, sono da considerarsi *una tantum* e comportano atto d'obbligo registrato e trascritto.

art. 10 Classi di categorie di intervento per la Città Storica

10.01 Nella Città Storica vengono applicati i principi delle "Classi di categorie di intervento" che si articolano nel seguente modo: **Conservazione e Recupero (CeR), Ristrutturazione (R) e Trasformazione (T).**

10.02 **CeR – Conservazione e Recupero**, a questa classe appartengono le seguenti modalità d'intervento: **manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC)**. Tale classe prevede interventi poco invasivi e che puntano alla salvaguardia e al ripristino del patrimonio storico. La classe seleziona interventi che, a prescindere dalla scelta puntuale di modificazione storica o filologica del fabbricato, rispondano ai criteri di conservazione e recupero in un'ottica di mantenimento strutturale dell'immobile.

10.03 **R – Ristrutturazione**, a questa classe appartiene la modalità di ristrutturazione edilizia divisa in **ristrutturazione edilizia 1 (RE 1), ristrutturazione edilizia 2 (RE 2), ristrutturazione edilizia 3 (RE 3) e ristrutturazione edilizia 4 (RE 4)**. Tale classe media tra la conservazione integrale dell'edificio e la sua totale modificazione determinando sostanzialmente la possibilità di intervenire sia parzialmente che totalmente nella modificazione dello spazio costruito. Contemporaneamente, però, tale classe permette, attraverso le quattro

specificazioni, di donare un nuovo assetto all'edificio sia in termini di SUL che di volume.

- 10.04 **T – Trasformazione**, a questa classe appartengono le seguenti modalità d'intervento: **demolizione e ricostruzione (DR)**, **ampliamento (AMP)** e **ristrutturazione urbanistica (RU)**. Tale classe è la più permissiva in quanto oltre alla demolizione e ricostruzione può prevedere la totale ricomposizione dell'assetto urbanistico. Questa classe apre la possibilità di risistemare totalmente lo spazio urbano modificando sia gli spazi edificati e le loro pertinenze, sia l'assetto stradale esistente.
- 10.05 Le Classi di categorie di intervento rispondono ad una logica di "progressione dell'intervento edilizio". Qualora ad un tessuto della Città Storica venga attribuita la Classe di categoria di intervento R in esso possono essere concesse anche le categorie di intervento ammesse nella classe CeR. Analogamente, qualora ad un tessuto venga attribuita la classe T in esso possono essere concesse le modalità di intervento contenute nelle Classi CeR e R.
- 10.06 Per ottimizzare il sistema di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque piovane ("acque bianche"), la rete fognaria deve essere, di norma, separata dalla rete delle stesse acque piovane, a meno che documentate motivazioni tecniche ed economiche dimostrino l'impraticabilità di tale soluzione. La rete delle acque piovane dovrà essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale; in corrispondenza del punto di restituzione devono essere predisposti adeguati sistemi per il trattamento delle acque di "prima pioggia".
- A decorrere dall'approvazione del PGT, fino all'eliminazione di eventuali sversamenti di scarichi civili in acque di superficie, nel caso in cui gli stessi superino il limite di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla Legge 319/76 e alla Legge 36/94, gli interventi edilizi di recupero e di nuova costruzione (compreso l'ampliamento di edifici esistenti) sono subordinati:
- alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle "acque bianche" e delle "acque nere", il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico;
 - al rispetto di quanto disposto dal Regolamento Locale di Igiene in merito alle caratteristiche delle reti di fognatura e relativi pozzetti di ispezione;
 - al rispetto del D.Lvo 152/99 e s.m.i. per lo smaltimento dei reflui idrici;

– alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il recapito finale delle “acque bianche” nella fognatura; le misure da adottare (quali il convogliamento nel reticolo idrografico previo trattamento delle acque di “prima pioggia”, la realizzazione di tetti e pareti verdi, la realizzazione di bacini di raccolta temporanea e per il riutilizzo di acque non potabili, ecc.) dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrogeologiche dell’intervento. Gli uffici pubblici competenti dovranno individuare il sistema tecnico più idoneo in rapporto alle caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

art. 11 Requisiti aggiuntivi di miglioramento ecologico-ambientale

- 11.01 Alle categorie d’intervento edilizio-urbanistico si aggiungono i seguenti requisiti qualitativi degli interventi previsti: **risanamento ambientale (RSA)** e **miglioramento bio energetico (MBE)**.
- 11.02 **Risanamento ambientale (RSA)** comprende l’insieme di interventi finalizzati ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica dei suoli inquinati. Tali interventi sono disciplinati dalla specifica normativa nazionale e regionale.
- 11.03 **Miglioramento bio-energetico (MBE)** comprende l’insieme di interventi finalizzati a migliorare le prestazioni bio-climatiche ed energetiche degli edifici, purchè la loro quantità, certificata con le modalità di cui al d.l. 192/05 sia pari ad almeno al doppio di quanto previsto dall’art. 11 del d.lgs. 115/08 e successive modifiche; comprende inoltre il recupero delle acque reflue e meteoriche per gli usi non idropotabili.

III. TITOLO – Sistema insediativo

art. 12 Articolazione e componenti del Sistema insediativo

- 12.01 Le componenti del Sistema insediativo sono articolate in riferimento alle seguenti parti di città, contraddistinte da diversi caratteri morfologici e da differenti principi insediativi:
- **Città Storica**
 - **Città Consolidata**
 - **Città Diffusa**
- 12.02 Per **Città Storica** si intende l'insieme integrato costituito dalla parte di città abitualmente definita "centro storico", dalle parti dell'espansione della prima metà del secolo XX e dai singoli manufatti presenti nel territorio comunale che presentano un particolare valore dal punto di vista dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici, anche in relazione al senso e al significato che hanno assunto nella memoria degli abitanti di Vigevano.
- In modo particolare la Città Storica si compone di due parti: la Città Storica dentro le mura e la Città Storica fuori le mura.
- 12.03 Per **Città Consolidata** si intende la parte di città esistente, completamente definita nei caratteri morfologici e funzionali, realizzata nel secondo dopoguerra, in particolare in attuazione del PRG del 1982 e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi.
- 12.04 Per **Città Diffusa** si intende la parte di città esistente solo parzialmente configurata, che presenta rilevanti criticità ecologiche e ambientali e che necessita quindi di interventi di consolidamento, di riqualificazione e di compatibilizzazione ambientale.

CAPO 1 – Città Storica

art. 13 Obiettivi e componenti della Città Storica

13.01 Nella Città Storica gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- la conservazione di specifici caratteri storico-morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti, anche attraverso l’eliminazione delle superfetazioni (le aggiunte di volumi incoerenti con l’edificio originario o con il suo ampliamento organico quali sopraelevazioni e volumi pensili, le occlusioni di balconi e logge, i manufatti aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini, ecc.);
- la preservazione della destinazione d’uso residenziale prevalente, nonché del tessuto produttivo ancora presente (esercizi commerciali e attività artigianali);
- il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la valorizzazione del ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico che essi assumono nella struttura urbana;
- la tutela e la valorizzazione dei beni archeologici, siano essi parti strutturali o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva, oppure organismi edilizi autonomi;
- la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, aree sistemate a verde) e interni (corti, giardini, orti);
- la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione e il ridisegno degli spazi aperti.

13.02 La Città Storica è articolata in **Tessuti**.

art. 14 Norme generali per i Tessuti della Città Storica

14.01 Per tessuti della Città Storica si intendono le parti urbane costituite dall’aggregazione di edifici con i relativi spazi aperti e l’esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d’impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con gli spazi pubblici, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale.

14.02 I Tessuti della Città Storica sono di seguito descritti:

- a. Il tessuto del “**Complesso monumentale del Castello e della Piazza**” è costituito dal nucleo visconteo della Rocca Vecchia, dal collegamento coperto all’edificio del Maschio e l’edificio del Maschio

stesso, dalle tre scuderie di ampliamento che strutturano il recinto poligonale all'interno del Castello, il Palazzo delle Dame e la Piazza Ducale.

- b. Il tessuto **“Edifici e complessi speciali”**, è costituito da singoli edifici o complessi monumentali prevalentemente religiosi e civili sorti tra il XV e il XIX secolo che per le loro speciali caratteristiche morfologiche sono espressione di rilevante qualità urbanistico-architettonica.
- c. Il **“Tessuto degli edifici isolati”**, risponde alla selezione degli edifici isolati inseriti in contesti ambientali di elevato pregio come le ville urbane ottocentesche e gli edifici di architettura moderna.
- d. Il **“Tessuto delle corti grandi”**, è costituito da edifici prevalentemente a schiera sorti lungo vicoli di attraversamento in lunghezza di isolati frammentati.
- e. Il tessuto degli **“Edifici o complessi a schiera pre XX secolo”** è molto raro ed è attribuito solo a cinque piccole aree due delle quali si trovano nelle immediate vicinanze del Castello.
- f. Il tessuto degli **“Edifici o complessi in linea pre XX secolo”** rappresenta la maggioranza degli edifici rilevati nella Città Storica dentro le mura. Il tessuto si caratterizza per la prevalenza di edifici o complessi di edifici in linea con affaccio diretto su strade o piazze e che principalmente possono essere ricondotti al periodo ottocentesco.
- g. Il tessuto degli **“Edifici o complessi a corte e palazzi pre XX secolo”** è attribuito ai numerosi spazi urbani caratterizzati da edifici con sviluppo attorno a uno spazio privato interno, dal quale si distribuiscono gli accessi agli alloggi e con il quale lo spazio costruito mantiene la sua relazione più importante.
- h. Il tessuto **“Edifici storici periferici pre XX secolo”** comprende l'insieme di edifici prevalentemente a tipologia in linea o a corte costruiti prima del Novecento. Il tessuto si compone del termine “periferici” in quanto possiede due caratteristiche che distinguono gli edifici da quelli presenti nella Città Storica dentro le mura: l'assenza di continuità tra gli stessi e l'assenza, nel sedime in cui sorgono, dell'impianto medievale.
- i. Il tessuto degli **“Edifici o complessi a schiera post XX secolo”** è individuato in un'unica area a nord ovest del centro in cui è stata rilevata la presenza di un complesso di edifici a schiera di recente costruzione ma che mantiene i rapporti spaziali originali dell'impianto antico.
- j. Il tessuto degli **“Edifici o complessi in linea post XX secolo”**. Si compone delle case in linea novecentesche dove si mantiene il

meccanismo dell'accostamento di due elementi strutturali (le antiche schiere) nei quali la dislocazione degli ambienti interni è meno specializzata.

- k. Il tessuto degli “**Edifici o complessi a corte e palazzi post XX secolo**” si compone prevalentemente di tipologie insediative a blocco sviluppate attorno a spazi di pertinenza non prospicienti la sede stradale. Si distingue dal tessuto “Edifici o complessi a corte e palazzi pre XX secolo” sia per l'epoca di costruzione degli immobili sia per la minore integrazione con il palinsesto antico.
- l. Il tessuto degli “**Edifici storici periferici post XX secolo**” comprende un insieme tipologico eterogeneo di edifici costruiti nel Novecento.

14.03 La modalità d'intervento **D (demolizione senza ricostruzione)** è sempre consentita all'interno dei tessuti della Città Storica per gli elementi che, all'atto di valutazione dell'intervento, risultano essere superfetazioni rispetto alla struttura originaria.

14.04 Nei tessuti della Città Storica, la modalità di intervento specifica da scegliere all'interno delle rispettive classi di categorie CeR, R e T, va scelta durante la fase di redazione del progetto d'intervento sull'immobile previa consultazione degli uffici comunali in base a tre criteri:

- il riconoscimento dei caratteri tipologici dell'edificio verificando e approfondendo le **schede di rilievo** della Città Storica (contenute nell'Allegato n. 1 al PdR “*Rilievo della Città Storica*”);
- l'analisi dell'evoluzione strutturale dell'edificio comprovata da fotografie o altro **materiale documentativo e illustrativo** che metta in luce le qualità architettoniche più rilevanti in relazione al processo di stratificazione che può avere interessato l'edificio nel corso del tempo;
- la presenza di elementi strutturali o decorativi rilevanti, messa in luce da specifici **sondaggi preventivi concordati** con il Responsabile del procedimento da eseguirsi prevalentemente per gli interventi nella Città Storica dentro le mura e nella Fraz. Sforzesca.

14.05 Gli interventi di categoria RE, DR, AMP e RU sono subordinati alle particolari condizioni stabilite nei singoli tessuti della Città Storica e si attuano con le seguenti modalità:

- gli interventi di categoria RE sono consentiti con modalità diretta;
- gli interventi di categoria RE, DR e AMP, se estesi a più edifici, ai sensi dell'art. 10 comma 2 della LR 12/2005, sono subordinati

all’approvazione di un “Piano di recupero” ai sensi dell’art. 28 della Legge 457/78 o all’approvazione di altro strumento urbanistico esecutivo;

- gli interventi di categoria RU relativi ad aree comprendenti più di una proprietà o complessi formati da più edifici, sono subordinati all’approvazione di un Piano Attuativo Comunale (PAC) che garantisca la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana dell’area d’intervento e di interventi edilizi che rispondano ai criteri di cui al precedente 11.03 (requisiti aggiuntivi di miglioramento ecologico-ambientale MBE).

14.06 Nei tessuti della Città Storica sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all’interno dello stesso edificio.

14.07 Gli interventi relativi alle aree libere di pertinenza degli edifici sono specificati nella normativa dei singoli tessuti di cui al successivo articolo 15; in ogni caso, se non diversamente prescritto, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli.

14.08 Nei tessuti della Città Storica sono escluse, salvo le prescrizioni previste dall’art. 8.07 e per quelle specificate nella normativa dei singoli tessuti di cui al successivo articolo 15, le seguenti destinazioni d’uso, come definite nel “Glossario”:

- Locali non presidiati destinati alla distribuzione automatica di bevande ed alimenti (U2/4); lavanderie self service e a gettone; vendita di materiale erotico o pornografico (sex shop); centri di telefonia internazionale (phone center) e di trasferimento denaro (money transfert); sale giochi, sale bingo, agenzie di scommesse; per tali locali l’esclusione viene estesa agli edifici prospicienti il perimetro del nucleo antico costituito da c.so G. Garibaldi, c.so Cavour, via Naviglio Sforzesco, via Decembrio, via Rocca Vecchia, via del Carmine, via dei Mulini, c.so A. Garibaldi.

- *Funzioni commerciali con Cu M ad eccezione dell’area disciplinata dall’art. 26.05 in cui la funzione commerciale Cu M è consentita alle condizioni ivi indicate;*
- *Funzioni commerciali con Cu A;*
- *Funzioni terziarie con Cu A;*
- *Funzioni produttive e manifatturiere;*
- *Funzioni agricole.*

Ai sensi dell'art. 51 comma 1bis della l.r. 12/05 e s.m.i. "al fine di evitare possibili danni alla salute, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana, all'ambiente ed al paesaggio, ivi incluse la tutela del decoro, del contesto sociale e architettonico, nonché alla salvaguardia e promozione dell'identità e della cultura locale", nei tessuti della città storica e negli edifici prospicienti il perimetro del nucleo antico come individuato nel precedente comma, sono anche escluse attività commerciali, artigianali e pubblici esercizi non compatibili con le caratteristiche ambientali, storiche, culturali e del decoro del territorio, con facciate, accessi, vetrine, serramenti ed insegne che non siano in armonia con lo stile architettonico ed i colori dell'edificio su cui insistono nonché degli edifici circostanti

Al fine di perseguire la "salvaguardia e promozione dell'identità e della cultura locale" non sono altresì ammessi esercizi commerciali con vendita prevalente di prodotti che non abbiano le stesse qualità dei prodotti di origine Ue.

14.09 Nei tessuti della Città Storica debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritti dall'art. 9 del DI 1444/1968, come definite nel "Glossario", con esclusione delle distanze relative alle autorimesse con altezza non superiore a 3,00 m compreso il colmo.

- Nei casi di interventi di recupero:
 - distanze tra i fabbricati (DF) e distanze tra i confini (DC) non inferiori a quelle preesistenti.
- Nei casi di interventi di DR e AMP:
 - distanze dai confini (DC) = 5,00 m
 - è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, ovvero in base ad accordo scritto con i proprietari confinanti, da trascriversi nei registri immobiliari;
 - è ammessa la costruzione a confine delle cabine elettriche secondarie e delle autorimesse con altezza non superiore a 3,00 m compreso il colmo.

14.10 Negli interventi in cui si prevede la demolizione delle superfetazioni (che non sono individuate nella cartografia del PGT, ma devono essere evidenziate nei progetti di recupero) con il recupero dei volumi demoliti, qualora sia consentito dalla normativa relativa ai singoli tessuti, devono essere verificate le seguenti condizioni:

- i volumi oggetto della ricostruzione possono riguardare anche la sopraelevazione dei corpi di fabbrica verso strada, quando questi

presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento consenta una complessiva omogeneizzazione delle altezze;

- le sopraelevazioni riguarderanno in generale i corpi di fabbrica interni, così come gli ampliamenti saranno di norma relativi ai corpi interni degli edifici;
- l'area di risulta delle demolizioni dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazioni e sistemazioni a verde).

14.11 Gli incentivi per interventi di MBE all'interno dei tessuti della Città Storica vengono premiati attraverso lo scomputo, pari al 50%, degli oneri di urbanizzazione secondaria così come definiti dall'art. 44 comma 4 della LR 12/2005.

14.12 Nei tessuti della Città Storica non è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi del Titolo IV – Capo I della l.r. 12/05 e successive modifiche.

art. 15 Tessuti della Città Storica

15.01 La Città Storica si compone di dodici Tessuti di seguito specificati.

art. 16 Complesso monumentale del Castello e della Piazza

16.01 Il tessuto del "**Complesso monumentale del Castello e della Piazza**" comprende l'insieme degli edifici e delle strutture militari e civili comunemente definiti come "Castello di Vigevano" e "Piazza Ducale".

16.02 Il Tessuto Complesso monumentale del Castello e della Piazza rientra nella classe di categorie d'intervento Conservazione e Recupero (CeR).

16.03 Le destinazioni d'uso finalizzate alla valorizzazione del complesso monumentale, oltre a quanto disposto dalla normativa del Dlgs. 42/2004, sono quelle specificate dall'apposito studio di cui alla deliberazione del CC n. 15 del 3 marzo 2003. Sono, di conseguenza, escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

art. 17 Edifici e complessi speciali

17.01 Gli **Edifici e complessi speciali** comprendono i grandi edifici civili e religiosi, singoli o aggregati, la cui tipologia non è riconducibile a quelle prevalenti in ogni tessuto e che rivestono una notevole rilevanza morfologica, simbolica e funzionale nella struttura urbana.

- 17.02 Il Tessuto degli Edifici e complessi speciali rientra nella classe di categorie d'intervento Conservazione e Recupero (CeR) (ad eccezione dell'area ex-Macello di cui al successivo punto 17.04).
- 17.03 Negli Edifici e complessi speciali, oltre all'utilizzazione, di norma in atto, per servizi pubblici e privati d'uso pubblico, oltre a quanto disposto nel precedente 14.08 sono escluse anche le seguenti destinazioni d'uso:
- *Funzioni residenziali* ad eccezione della residenza di rappresentanza, direzione e custodia e di quella esistente al momento dell'adozione del PGT (ad eccezione dell'area individuata da apposito simbolo grafico denominata ex macello di cui al successivo punto 17.04)
- 17.04 L'area ex Macello è parte integrante dell'Ambito di trasformazione strategica n.2 di cui al DP.
Gli interventi su quest'area devono essere sottoposti a Piano Attuativo, e potranno essere approvati previo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.
Gli interventi sugli edifici a nord (le palazzine su due livelli, i due edifici principali e gli edifici perimetrali) rientrano nella categorie d'intervento Conservazione e Recupero (CeR)
L'edificio posto a sud, già sede delle celle frigorifere, in avanzato stato di degrado, può essere sottoposto ad intervento di demolizione e ricostruzione, previo parere favorevole della Soprintendenza, purchè i nuovi edifici non superino l'altezza e la superficie coperta dell'edificio esistente. L'intervento di recupero dovrà garantire la dotazione di parcheggi privati e pubblici (o di uso pubblico) di cui al punto 9 del glossario.
- art. 18 Tessuto degli Edifici isolati**
- 18.01 Il Tessuto degli Edifici isolati comprende i singoli edifici che presentano particolari elementi di qualità architettonica e ambientale, con carattere di autonomia e eccezionalità rispetto al contesto nel quale si trovano inseriti gli immobili.
- 18.02 Per questo Tessuto si prevedono le modalità d'intervento contenute nella classe R esclusa la sola modalità d'intervento RE3.
- 18.03 Oltre a quanto disposto nel precedente 14.08 sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- *Funzioni terziarie* Cu M tranne le "Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative" (U3/4) e le "Attrezzature socio-sanitarie" (U3/6);

- *Funzioni turistico ricettive* tranne la funzione “Strutture alberghiere” (U5/1).

- 18.04 Nelle aree così classificate non sono consentite nuove costruzioni (NC), con l’eccezione di recinzioni, di piscine scoperte, di edifici destinati al ricovero di strumenti e mezzi utilizzati per la manutenzione del verde e la cura delle colture in atto. Per tali edifici è consentita un’edificabilità non superiore a quella determinata da un Indice di copertura IC = 2% e un’altezza non superiore a 3,20 m; i caratteri costruttivi e morfologici degli stessi edifici dovranno inoltre essere conformi alle indicazioni di cui all’Abaco al quale fa riferimento l’art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale del PTC del Parco Regionale della Valle del Ticino di cui alla deliberazione della GR n. VII/5983 del 2 agosto 2001 ratificata con deliberazione della GR n. 6090 del 14 settembre 2001.
- 18.05 Prescrizioni specifiche: è ammessa la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:
- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell’area di proprietà, eccettuato il fronte stradale;
 - la loro altezza massima non può superare i m 3,00; qualora le quote dei terreni confinanti siano diverse, con differenza di quota non superiore a m 1,20, l’altezza massima dell’autorimessa sommata alla metà della differenza di quota non può superare i m. 3,00;
 - la loro superficie deve essere contenuta entro 1 m² ogni 2 m² di SUL esistente.
- Al di sopra e nella parte sottostante i box non possono essere realizzati manufatti accessori o comunque opere edilizie di alcun tipo.

art. 19 Tessuto delle Corti Grandi

- 19.01 Il “**Tessuto delle Corti Grandi**” comprende parti residue del tessuto antico caratterizzate dalla tipologie a schiera affacciate su uno spazio privato secondario (corti allungate o vicoli), dove sono ancora diffusi fenomeni di degrado edilizio e urbanistico.
- 19.02 Per questo Tessuto si prevedono le modalità d’intervento contenute nella classe R esclusa la sola modalità di intervento RE 3.
- 19.03 Negli interventi di categoria RE 2 l’aumento della SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel “Glossario” alla voce “Elementi esclusi dal computo della SUL”, non può essere superiore al 30% della SUL esistente, comprese eventuali superfetazioni.

art. 20 Edifici o complessi a schiera pre XX secolo

- 20.01 Il tessuto degli **“Edifici o complessi a schiera pre XX secolo”** comprende poche aree rimaneggiate che mantengono le caratteristiche originali dell’assetto spaziale antico.
- 20.02 Per questo Tessuto si prevedono le modalità d’intervento contenute nella classe R esclusa la sola modalità di intervento RE 3.
- 20.03 Negli interventi di categoria RE 2 l’aumento della SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel “Glossario” alla voce “Elementi esclusi dal computo della SUL”, non può essere superiore al 30% della SUL esistente, comprese eventuali superfetazioni.

art. 21 Edifici o complessi in linea pre XX secolo

- 21.01 Il tessuto degli **“Edifici o complessi in linea pre XX secolo”** si caratterizza per la prevalenza di edifici o complessi di edifici in linea con affaccio diretto su strade o piazze.
- 21.02 Per questo Tessuto si prevedono le modalità d’intervento contenute nella classe R esclusa la sola modalità di intervento RE 3.
- 21.03 Negli interventi di categoria RE 2 l’aumento della SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel “Glossario” alla voce “Elementi esclusi dal computo della SUL”, non può essere superiore al 40% della SUL esistente, comprese eventuali superfetazioni.

art. 22 Edifici o complessi a corte e palazzi pre XX secolo

- 22.01 Il tessuto degli **“Edifici o complessi a corte e palazzi pre XX secolo”** è caratterizzato da edifici con sviluppo attorno a uno spazio privato interno, dal quale si distribuiscono gli accessi agli alloggi e con il quale lo spazio costruito mantiene la sua relazione più importante.
- 22.02 Per questo Tessuto si prevedono le modalità d’intervento contenute nella classe R esclusa la sola modalità di intervento RE 3.
- 22.03 Negli interventi di categoria RE 2 l’aumento della SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel “Glossario” alla voce “Elementi esclusi dal computo della SUL”, non può essere superiore al 40% della SUL esistente, comprese eventuali superfetazioni.

- 22.04 Nel tessuto degli edifici o complessi a corte e palazzi pre XX secolo costituito dal complesso delle “Ex Carceri” tra la Via Carceri e la Via dei Mulini, prospiciente la Piazza G. Lavezzari, è consentita esclusivamente la realizzazione degli interventi RE 1 previsti dal presente tessuto nel rispetto degli indici, delle altezze, delle funzioni e di tutti i parametri sopra specificati. La dotazione minima di parcheggi privati (P1) e pubblici (P2) da reperire potrà essere monetizzata. Vista l’unicità dell’immobile in questione e la sua centralità la rifunzionalizzazione dovrà garantire, in ogni caso, un *mix* funzionale adeguato al contesto di inserimento.

art. 23 Edifici storici periferici pre XX secolo

- 23.01 Il tessuto “**Edifici storici periferici pre XX secolo**” comprende l’insieme di edifici prevalentemente a tipologia in linea o a corte costruiti prima del Novecento. Il tessuto si compone del termine “periferici” in quanto possiede due caratteristiche che distinguono gli edifici da quelli presenti nella Città Storica dentro le mura: l’assenza di continuità tra gli stessi e l’assenza, nel sedime in cui sorgono, dell’impianto medievale.
- 23.02 Per questo Tessuto si prevedono le modalità d’intervento contenute nella classe R.
- 23.03 Negli interventi di categoria RE 2 e RE 3 l’aumento della SUL , sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel “Glossario” alla voce “Elementi esclusi dal computo della SUL”, non può essere superiore rispettivamente al 50% e al 15% della SUL esistente, comprese eventuali superfetazioni.
- L’intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano: non possono quindi essere superate le altezze, gli allineamenti e linee di gronda degli edifici confinanti o prossimi all’edificio oggetto di intervento (nel caso in cui le altezze degli edifici confinanti siano tra loro diverse è consentito l’allineamento con l’edificio più alto nel caso in cui questo non sia superiore a m 6,40); si dovrà tenere conto degli accessi carrabili e pedonali, dei materiali di costruzione, dei rivestimenti e intonaci, etc.
- 23.04 Nelle aree così classificate non sono consentite nuove costruzioni (NC), con l’eccezione di recinzioni, di piscine scoperte, di edifici destinati al ricovero di strumenti e mezzi utilizzati per la manutenzione del verde e la cura delle colture in atto.
- Per tali edifici è consentita un’edificabilità non superiore a quella determinata da un Indice di copertura IC = 2% e un’altezza non superiore

a 3,20 m; i caratteri costruttivi e morfologici degli stessi edifici dovranno inoltre essere conformi alle indicazioni di cui all'Abaco al quale fa riferimento l'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale del PTC del Parco Regionale della Valle del Ticino di cui alla deliberazione della GR n. VII/5983 del 2 agosto 2001 ratificata con deliberazione della GR n. 6090 del 14 settembre 2001.

art. 24 Edifici o complessi a schiera post XX secolo

24.01 Il tessuto degli **"Edifici o complessi a schiera post XX secolo"** è costituito da un complesso di edifici a schiera di recente costruzione che mantiene i rapporti spaziali originali dell'impianto antico.

24.02 Per questo Tessuto si prevedono le modalità d'intervento contenute nella classe T.

24.03 Negli interventi di categoria RE 2, RE 3, AMP, DR e RU l'aumento della SUL , sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", non può essere superiore rispettivamente a:

- 35% della SUL esistente nel caso di interventi RE 2;
- 10% della SUL esistente nel caso di interventi RE 3, AMP e DR;
- all'indice di Edificabilità fondiaria (EF) esistente nel caso di interventi RU. In tale caso l'altezza massima da rispettare è quella degli edifici adiacenti all'area di intervento e in ogni caso mai superiore a 6,40 m.

Negli interventi RE3, AMP e DR si dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano: non possono quindi essere superate le altezze, gli allineamenti e linee di gronda degli edifici confinanti o prossimi all'edificio oggetto di intervento (nel caso in cui le altezze degli edifici confinanti siano tra loro diverse è consentito l'allineamento con l'edificio più alto nel caso in cui questo non sia superiore a m 6,40); si dovrà tenere conto degli accessi carrabili e pedonali, dei materiali di costruzione, dei rivestimenti e intonaci, etc.

art. 25 Edifici o complessi in linea post XX secolo

25.01 Il tessuto degli **"Edifici o complessi in linea post XX secolo"**. È composto prevalentemente da case in linea novecentesche in cui si mantiene il meccanismo dell'accostamento di due elementi strutturali (le antiche schiere) nei quali la dislocazione degli ambienti interni è meno specializzata.

- 25.02 Per questo Tessuto si prevedono le modalità d'intervento contenute nella classe T.
- 25.03 Negli interventi di categoria RE 2, RE 3, AMP, DR e RU l'aumento della SUL , sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", non può essere superiore rispettivamente a:
- 40% della SUL esistente nel caso di interventi RE 2;
 - 15% della SUL esistente nel caso di interventi RE 3, AMP e DR;
 - all'indice di Edificabilità fondiaria (EF) esistente nel caso di interventi RU. In tale caso l'altezza massima da rispettare è quella degli edifici adiacenti all'area di intervento e in ogni caso mai superiore a 9,60 m.
- Negli interventi RE3, AMP e DR si dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano: non possono quindi essere superate le altezze, gli allineamenti e linee di gronda degli edifici confinanti o prossimi all'edificio oggetto di intervento (nel caso in cui le altezze degli edifici confinanti siano tra loro diverse è consentito l'allineamento con l'edificio più alto nel caso in cui questo non sia superiore a m 9,60); si dovrà tenere conto degli accessi carrabili e pedonali, dei materiali di costruzione, dei rivestimenti e intonaci, etc.
- art. 26 Edifici o complessi a corte e palazzi post XX secolo**
- 26.01 Il tessuto degli "**Edifici o complessi a corte e palazzi post XX secolo**" si compone prevalentemente di tipologie insediate a blocco sviluppate attorno a spazi di pertinenza non prospicienti la sede stradale.
- 26.02 Per questo Tessuto si prevedono le modalità d'intervento contenute nella classe T.
- 26.03 Negli interventi di categoria RE 2, RE 3, AMP, DR e RU l'aumento della SUL , sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", non può essere superiore rispettivamente a:
- 40% della SUL esistente nel caso di interventi RE 2;
 - 15% della SUL esistente nel caso di interventi RE 3, AMP e DR;
 - all'indice di Edificabilità fondiaria (EF) esistente nel caso di interventi RU. In tale caso l'altezza massima da rispettare è quella degli edifici adiacenti all'area di intervento e in ogni caso mai superiore a 9,60 m.
- Negli interventi RE3, AMP e DR si dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano: non possono quindi essere superate le altezze, gli allineamenti e linee di gronda degli edifici confinanti o

prossimi all'edificio oggetto di intervento (nel caso in cui le altezze degli edifici confinanti siano tra loro diverse è consentito l'allineamento con l'edificio più alto nel caso in cui questo non sia superiore a m 9,60); si dovrà tenere conto degli accessi carrabili e pedonali, dei materiali di costruzione, dei rivestimenti e intonaci, etc.

- 26.04 nell'area di cui alla convenzione relativa a Piano di Recupero del 5.11.2008 n. 25945 di Rep. n. 6428 di Racc. localizzata in via XX Settembre 28/32 angolo vicolo del seminario è consentito l'insediamento di una media struttura di vendita con superficie di vendita non superiore a 1.860 mq.

art. 27 Edifici storici periferici post XX secolo

- 27.01 Il tessuto degli **“Edifici storici periferici post XX secolo”** comprende un insieme tipologico eterogeneo di edifici costruiti nel Novecento.
- 27.02 Per questo Tessuto si prevedono le modalità d'intervento contenute nella classe T.
- 27.03 Negli interventi di categoria RE 2, RE 3, AMP, DR e RU l'aumento della SUL , sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel “Glossario” alla voce “Elementi esclusi dal computo della SUL”, non può essere superiore rispettivamente a:
- 50% della SUL esistente nel caso di interventi RE 2;
 - 20% della SUL esistente nel caso di interventi RE 3, AMP e DR;
 - all'indice di Edificabilità fondiaria (EF) esistente nel caso di interventi RU. In tale caso l'altezza massima da rispettare è quella degli edifici adiacenti all'area di intervento e in ogni caso mai superiore a 9,60 m.
- Negli interventi RE3, AMP e DR si dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano: non possono quindi essere superate le altezze, gli allineamenti e linee di gronda degli edifici confinanti o prossimi all'edificio oggetto di intervento (nel caso in cui le altezze degli edifici confinanti siano tra loro diverse è consentito l'allineamento con l'edificio più alto nel caso in cui questo non sia superiore a m 9,60); si dovrà tenere conto degli accessi carrabili e pedonali, dei materiali di costruzione, dei rivestimenti e intonaci, etc.
- 27.04 Nelle aree così classificate non sono consentite nuove costruzioni (NC), con l'eccezione di recinzioni, di piscine scoperte, di edifici destinati al ricovero di strumenti e mezzi utilizzati per la manutenzione del verde e la cura delle colture in atto.

Per tali edifici è consentita un'edificabilità non superiore a quella determinata da un Indice di copertura IC = 2% e un'altezza non superiore a 3,20 m; i caratteri costruttivi e morfologici degli stessi edifici dovranno inoltre essere conformi alle indicazioni di cui all'Abaco al quale fa riferimento l'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale del PTC del Parco Regionale della Valle del Ticino di cui alla deliberazione della GR n. VII/5983 del 2 agosto 2001 ratificata con deliberazione della GR n. 6090 del 14 settembre 2001.

27.05 Prescrizioni specifiche: è ammessa la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:

- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale;
- la loro altezza massima non può superare i m 3,00; qualora le quote dei terreni confinanti siano diverse, con differenza di quota non superiore a m 1,20, l'altezza massima dell'autorimessa sommata alla metà della differenza di quota non può superare i m. 3,00;
- la loro superficie deve essere contenuta entro 1 m² ogni 2 m² di SUL esistente.

Al di sopra e nella parte sottostante i box non possono essere realizzati manufatti accessori o comunque opere edilizie di alcun tipo.

CAPO 2 – Città Consolidata

art. 28 Obiettivi e componenti della Città Consolidata

28.01 Nella Città Consolidata gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- la “manutenzione qualitativa” del patrimonio edilizio esistente, consentendo tutti gli interventi di recupero dello stesso, ma anche quelli di adeguamento e ampliamento, con l’obiettivo di corrispondere agli interessi della popolazione insediata;
- la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

28.02 La Città Consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- **Tessuti**
- **Verde privato**

28.03 Gli obiettivi di cui al precedente 28.01 vengono perseguiti prevalentemente tramite intervento diretto.

art. 29 Norme generali per i Tessuti della Città Consolidata

29.01 Per i Tessuti della Città Consolidata si intendono le parti urbane riconducibili a regole omogenee d’impianto soprattutto per quanto riguarda il rapporto tra edificato e spazi pubblici, realizzate nel secondo dopoguerra, in particolare in attuazione del PRG del 1982 e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi.

29.02 I Tessuti della Città Consolidata individuati sono i seguenti:

- a. **Tessuto chiuso ad alta densità** comprende gli insediamenti più antichi dopo quelli storici, con edifici a schiera o a corte, allineati lungo le strade e gli spazi pubblici, che formano isolati chiusi e la cui destinazione è prevalentemente residenziale, con una presenza, tipica della città, di funzioni produttive, oggi in parte dimesse o sottoutilizzate.
- b. **Tessuto aperto a medio-alta densità** comprende parti di città costruite nella seconda metà del XX secolo; in tale tessuto scompaiono gli isolati chiusi e gli edifici si dispongono liberamente nelle loro aree di pertinenza secondo regole derivate dalla cultura del movimento moderno; anche in questo caso la funzione prevalente è quella residenziale, mentre si riduce la presenza di attività produttive.

- c. **Tessuto aperto a medio-bassa densità** comprende parti di città a destinazione residenziale, quasi esclusivamente costituite da edifici mono e bifamiliari.
- d. **Tessuto aperto bassa densità** comprende parti di città costituite da aree prevalentemente libere inseriti in zone urbanizzate.
- e. **Tessuto rado** comprende parti di costituite da aree prevalentemente libere la cui trasformazione prevede il mantenimento di ampie porzioni non edificate
- f. **Tessuto a impianto unitario** comprende parti di città prevalentemente residenziali, realizzate sulla base di un progetto unitario quali Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o Piani di Lottizzazione convenzionata.
- g. **Tessuto per attività produttive** comprende parti di città quasi esclusivamente utilizzate per attività produttive, con edifici a tipologia prevalente a capannone monoplanare.
- h. **Tessuto per attività commerciali** relativo ai grandi contenitori delle attività commerciali caratterizzati da forti discontinuità morfologiche con il contesto.

29.03 In tutti i tessuti della Città Consolidata sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE 1, RE 4, come definiti nel precedente art. 9; inoltre sono sempre consentiti gli interventi di categoria DR quando interessano edifici industriali o attrezzature tecnologiche dismessi o edifici già adibiti ad attività artigianali, anche se utilizzati con diverse funzioni come i cosiddetti "saloncini", previo intervento di bonifica secondo il requisito aggiuntivo di miglioramento ecologico-ambientale RSA di cui al precedente 11.02.

In ogni caso, anche se la SUL esistente risulta superiore a quella edificabile in base all'indice EF prescritto per ogni tessuto, potrà essere recuperata l'intera SUL esistente o potrà essere utilizzato l'indice di edificabilità fondiaria EF previsto per gli interventi di categoria NE per ogni tessuto.

Negli interventi che interessano edifici industriali dismessi o edifici già adibiti ad attività artigianali, anche se utilizzati con diverse funzioni come i cosiddetti "saloncini" è possibile derogare all'indice di permeabilità IP.

29.04 Gli interventi di categoria RE 2, RE 3, AMP e NE, come definiti nel precedente art. 9, sono consentiti alle condizioni stabilite nei singoli tessuti di cui al successivo art. 30.

- 29.05 Nei tessuti della Città Consolidata sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio.
- 29.06 Nei tessuti della Città Consolidata sono escluse, salvo le prescrizioni previste all'art. 8.07 e art. 60 e per quelle specificate nella normativa dei singoli tessuti di cui al successivo art. 30, le seguenti destinazioni d'uso, come definite nel "Glossario":
- *Funzioni commerciali* con Cu A e centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa;
 - *Funzioni commerciali* con Cu M come definiti ai sensi della vigente normativa, ad eccezione :
 - del "Tessuto per attività commerciali"
 - del "Tessuto per attività dismesse" (art.35bis), e delle Zone speciali ad alta densità (art. 31bis), ove le medie strutture di vendita sono insediabili entro il limite della superficie di vendita indicato nella disciplina specifica di zona
 - del "Tessuto per attività produttive" nel quale sono consentite le funzioni commerciali con CuM con superficie di vendita fino a 500 mq.
 - *Funzioni produttive e manifatturiere*, ad eccezione del "Tessuto per attività produttive" e del "Tessuto per attività dismesse";
 - *Funzioni turistico ricettive*, tranne la funzione "Strutture alberghiere" (U5/1)
 - *Funzioni agricole*.
- 29.07 Nei tessuti della Città Consolidata debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritti dall'articolo 9 del DI 1444/1968, come definite nel "Glossario" con esclusione delle distanze relative alle autorimesse con altezza non superiore a 3,00 m compreso il colmo.
- Nei casi di interventi di recupero:
 - distanze tra i fabbricati (DF) e distanze tra i confini (DC) non inferiori a quelle preesistenti. E' possibile derogare a tale distanza in applicazione della normativa relativa alla realizzazione dei cappotti esterni per il risparmio energetico (d.lgs. 115/06 e successive modifiche) nel rispetto comunque delle distanze imposte dal Codice Civile
 - Nei casi di interventi di nuova costruzione (NC):
 - distanze dai confini (DC) = 5,00 m. E' possibile derogare a tale distanza in applicazione della normativa relativa alla realizzazione dei cappotti esterni per il risparmio energetico (d.lgs. 115/06 e

successive modifiche) nel rispetto comunque delle distanze imposte dal Codice Civile

- è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, ovvero in base ad accordo scritto con i proprietari confinanti, da trasciversi nei registri immobiliari;
- è ammessa la costruzione a confine delle cabine elettriche secondarie e delle autorimesse con altezza non superiore a 3,00 m compreso il colmo;

distanze dalle strade (DS) = 5,00 m ad eccezione del “Tessuto chiuso ad alta densità”, del “Tessuto aperto a medio-alta densità” di cui ai successivi artt.31 e 32.

29.08 Al fine di incentivare gli interventi di MBE, di cui al precedente art. 11.03, all'interno dei tessuti della Città Consolidata, viene prevista la concessione in via alternativa della riduzione pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria oppure di un incremento di volumetria in misura non superiore al 15% di quella ammessa. Per volumetria ammessa è da intendersi quella virtuale.
L'individuazione della premialità deve essere richiesta dagli interessati al competente Dirigente nella fase di redazione del progetto. La scelta tra le due premialità di cui sopra verrà fatta dal Dirigente stesso in applicazione dei criteri di cui al capitolo “*Incentivi per il Miglioramento Bio Energetico*” della Relazione al PdR.

29.09 Nei tessuti della città consolidata le superfici non aggettanti ricavate dalle coperture piane degli edifici possono essere praticabili anche in aggiunta alla edificabilità consentita.

art. 30 Tessuti della Città Consolidata

30.01 La Città Consolidata si compone di sei Tessuti, e delle zone a “Verde privato”.

art. 31 Tessuto chiuso ad alta densità

31.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:
– Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);

- Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
- Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.

31.02 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP si attuano rispettando le seguenti condizioni:

- l'aumento di SUL deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Edificabilità fondiaria EF o in alternativa, l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", non può essere superiore al 20% della SUL esistente per gli interventi di categoria RE 3 e al 15% della SUL esistente per gli interventi di categoria AMP.
- l'intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, etc.) e della tipologia dell'edificio.

31.03 Gli interventi di categoria DR si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria EF = $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (con EF esistente non superiore a tale indice)

Indice di permeabilità IP = 10%

Altezza massima H = altezza preesistente o comunque non superiore a 16,80 m. Per gli isolati prospicienti almeno su un fronte urbano in cui sono presenti edifici con altezza superiore a 16,80 m, l'altezza massima H consentita è di 19,80 m.

31.04 Gli interventi di categoria NE si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria EF = $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Indice di permeabilità IP = 20%

Altezza massima H = altezza preesistente o comunque non superiore a 16,80 m

Da = 1 albero/200 m^2 SF potenziando i filari sui confini interni

Dar = 1 arbusto/200 m^2 SF

31.05 Oltre a quanto disposto nel precedente 29.06, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

– Funzioni terziarie con Cu A

art. 31 bis Zone speciali ad alta densità

31 bis.01 Gli interventi sono subordinati a preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo.

Qualora si preveda il recupero di edifici con attività dismesse è necessario svolgere un'indagine ambientale preliminare del sito al fine di verificare la presenza o meno di contaminazioni, e verificare quindi la conseguente necessità di attivare l'iter tecnico-amministrativo di bonifica previsto dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i.. La realizzazione di nuovi edifici sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità dell'area da parte dell'Autorità competente.

L'insediamento delle medie strutture di vendita è subordinato a specifici studi sul traffico che comprendano l'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico e di attraversamento del contesto di riferimento,

La dotazione di aree pubbliche o di uso pubblico minima deve essere la seguente

- 25 mq/ab di aree pubbliche o di uso pubblico per insediamenti residenziali
- 200% della Sul destinata a medie strutture di vendita, di cui almeno la metà per parcheggi
- parcheggi pubblici o di uso pubblico pari al 120% della Sul destinata a funzioni terziarie con Cu A (analogamente a quanto previsto nel precedente punto 9 del glossario)
- parcheggi pubblici o di uso pubblico pari al 150% della Sul destinata a funzioni turistico ricettive (analogamente a quanto previsto nel precedente punto 9 del glossario)
- parcheggi pubblici o di uso pubblico pari al 100% della Sul destinata alle altre funzioni (analogamente a quanto previsto per i permessi di costruire convenzionati di cui al precedente articolo 6.02)

Qualora l'acquisizione o l'asservimento ad uso pubblico delle suddette aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione attuativa del Piano può prevedere, in alternativa parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

Ai sensi della l.r. 12/05 art. 9 comma 10 possono essere suscettibili di essere computati come servizi di interesse pubblico anche le attrezzature private purchè disciplinate da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, da redigersi *in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.*

Nel caso si preveda l'asservimento ad uso pubblico in luogo della cessione al Comune delle aree da destinarsi a servizi, le convenzioni attuative del Piano dovranno prevedere, ai sensi dell'articolo 10 del PdS:

- il mantenimento della destinazione delle aree e dei complessi individuati come servizi;
- nell'ipotesi di dismissione delle funzioni per servizi, che dovesse risultare realmente necessaria, l'utilizzazione delle aree e dei complessi edilizi ai fini dell'insediamento di altri servizi di uso pubblico o di interesse generale.

Alle suddette convenzioni attuative dovranno essere allegati i Regolamenti d'uso delle attrezzature e dei servizi di uso pubblico o di interesse generale realizzati; tali regolamenti dovranno avere ad oggetto:

- gli orari di apertura e di chiusura dei servizi;
- le tariffe che troveranno applicazione per la loro fruizione da parte degli utenti;
- i criteri di revisione delle tariffe stesse;
- le modalità di eventuali fruizioni gratuite;

31 bis.02 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
- Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.

31 bis.03 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP si attuano rispettando le seguenti condizioni:

- l'aumento di SUL deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Edificabilità fondiaria EF o in alternativa, l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", non può essere superiore al 20% della SUL esistente per gli interventi di categoria RE 3 e al 15% della SUL esistente per gli interventi di categoria AMP.
- l'intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, etc.) e della tipologia dell'edificio.

31 bis.04 Gli interventi di categoria DR si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria EF = 1,00 m²/m²

Indice di permeabilità IP = 10%

Altezza massima H = altezza preesistente o comunque non superiore a 16,80 m. Per gli isolati prospicienti almeno su un fronte urbano in cui sono presenti edifici con altezza superiore a 16,80 m, l'altezza massima H consentita è di 19,80 m.

31 bis.05 Gli interventi di categoria NE si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria EF = 1,00 m²/m²

Indice di permeabilità IP = 20%

Altezza massima H = altezza preesistente o comunque non superiore a 16,80 m

31 bis.06 Oltre a quanto disposto nel precedente 29.06, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

“Discoteche , attrezzature per la musica di massa e multisala” (U3/8)

E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita per ogni esercizio di vendita alimentare non superare a 800 mq, e superficie di vendita non alimentare non superare a 1.500 mq per strutture la cui area di pertinenza abbia una SF < 10.000 mq ed a 2.500 per strutture la cui area di pertinenza abbia una SF > 10.000 mq

31 bis.07 Nell'area localizzata in via Buoizzi, è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita alimentari senza le limitazioni di cui al precedente comma a condizione che venga previsto l'insediamento di strutture di vendita prevalentemente di prodotti di alta qualità all'interno delle quali sia previsto il loro consumo mediante ristorazione interna, e siano trasmessi i metodi di produzione e di lavorazione dei prodotti e la storia delle aziende, della tradizione culinaria italiana, ed in particolare quella del territorio locale, previa acquisizione del parere della Commissione Urbanistica e dell'assenso della Giunta Comunale secondo le seguenti modalità:

i soggetti interessati all'attuazione del piano con insediamento di medie strutture di vendita con s.v. superiori alle soglie suddette, devono chiedere, con apposita istanza al Comune, di convocare una riunione preliminare nel corso della quale venga verificato il rispetto di quanto previsto al comma precedente circa l'alta qualità dei prodotti.

Il Dirigente del competente ufficio comunale provvederà a convocare detta riunione entro 10 giorni dal ricevimento della richiesta stessa.

Nel corso di tale riunione verranno individuate, assieme alle scelte di massima del piano attuativo, anche le verifiche che risulteranno necessarie e opportune al fine della presentazione del progetto di massima del PL comprendente la bozza di convenzione attuativa. Su tale progetto verrà predisposta apposita istruttoria dagli uffici competenti.

La bozza di convenzione urbanistica dovrà contenere specifico impegno, in caso di subentro nell'attività commerciale, al mantenimento dei

requisiti richiesti per il superamento della s.v. La convenzione dovrà altresì chiaramente esplicitare che il mancato rispetto di quanto contenuto nel periodo precedente implica la non conformità dell'attività alla disciplina urbanistica.

A conclusione della fase istruttoria il progetto di massima con bozza di convenzione, la Commissione Urbanistica (anche congiuntamente alle parti sociali ed economiche eventualmente coinvolte), acquisita anche conoscenza delle risultanze del confronto di cui sopra, si pronuncerà sull'ipotesi prospettata sulla base delle risultanze dell'istruttoria del competente ufficio. La Commissione Urbanistica potrà indicare come necessarie o comunque suggerire modifiche o integrazioni della proposta di definizione avanzata dagli interessati con il progetto di massima nella prospettiva della redazione definitiva del piano attuativo. Successivamente dovrà essere acquisito il parere favorevole della Giunta Comunale, in seguito al quale verrà dato avvio al procedimento istruttorio da parte degli uffici.

31 bis.08 La realizzazione di nuove medie strutture di vendita comporta infine il rispetto della disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale relativamente agli interventi considerati di carattere sovracomunale.

art. 32 Tessuto aperto a medio-alta densità

32.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
- Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.

32.02 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'aumento di SUL deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Edificabilità fondiaria EF o in alternativa, l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", non può essere superiore al 20% della SUL esistente;

- l'intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, etc.) e della tipologia dell'edificio.

32.03 Gli interventi di categoria DR devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria $EF = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (con EF esistente non superiore a tale indice)

Indice di permeabilità $IP = 20\%$

Altezza massima H = altezza preesistente o comunque non superiore a 13,60 m

$Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ SF}$ potenziando i filari sui confini interni

$Dar = 1 \text{ arbusto}/100 \text{ m}^2 \text{ SF}$

32.04 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria $EF = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Indice di permeabilità $IP = 20\%$

Altezza massima H = altezza preesistente o comunque non superiore a 13,60 m

$Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ SF}$ potenziando i filari sui confini interni

$Dar = 1 \text{ arbusto}/200 \text{ m}^2 \text{ SF}$

32.05 Oltre a quanto disposto nel precedente 29.06, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Funzioni terziarie* con Cu A

32.06 Prescrizioni specifiche. È ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:

- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale;
- la loro altezza massima non può superare i 3,00 m; qualora le quote dei terreni confinanti siano diverse, con differenza di quota non superiore a m 1,20, l'altezza massima dell'autorimessa sommata alla metà della differenza di quota non può superare i m. 3,00;
- la loro superficie deve essere contenuta entro 1 m² ogni 2 m² di SUL esistente.

Al di sopra e nella parte sottostante i box non possono essere realizzati manufatti accessori o comunque opere edilizie di alcun tipo.

32.07 Nel Tessuto aperto a medio-alta densità contrassegnato da apposita simbologia nella tavola *QR_01 Assetto della città esistente*, localizzato in via Trivulzio angolo viale dei Mille, è consentita la localizzazione di nuove attività commerciali alimentari con superficie di vendita non superiore a 800 m², con indici e parametri specificati ai commi del successivo art. 36 delle NA. Tali attività commerciali dovranno rispettare i parametri relativi alla dotazione minima di parcheggi privati (P1) e pubblici (P2) stabiliti per le funzioni commerciali con Cu M.

32.08 Gli interventi individuati da specifica simbologia nella tavola *QR_01 Assetto della città esistente* disciplinati dal presente punto 32.08, sono subordinati a preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo.

Qualora si preveda il recupero di edifici con attività dismesse è necessario svolgere un'indagine ambientale preliminare del sito al fine di verificare la presenza o meno di contaminazioni, e verificare quindi la conseguente necessità di attivare l'iter tecnico-amministrativo di bonifica previsto dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i.. La realizzazione di nuovi edifici sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità dell'area da parte dell'Autorità competente.

La dotazione di aree pubbliche o di uso pubblico minima deve essere la seguente

- 25 mq/ab di aree pubbliche o di uso pubblico per insediamenti residenziali (analogamente a quanto previsto per i permessi di costruire convenzionati di cui al precedente articolo 6.02)
- parcheggi pubblici o di uso pubblico pari al 120% della Sul destinata a funzioni terziarie con Cu A (analogamente a quanto previsto nel precedente punto 9 del glossario)
- parcheggi pubblici o di uso pubblico pari al 150% della Sul destinata a funzioni turistico ricettive (analogamente a quanto previsto nel precedente punto 9 del glossario)
- parcheggi pubblici o di uso pubblico pari al 100% della Sul destinata alle altre funzioni (analogamente a quanto previsto per i permessi di costruire convenzionati di cui al precedente articolo 6.02)

Qualora l'acquisizione o l'asservimento ad uso pubblico delle suddette aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione attuativa del Piano può prevedere, in alternativa parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

art. 33 Tessuto aperto a medio-bassa densità

- 33.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:
- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
 - Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.
- 33.02 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'aumento di SUL deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Edificabilità fondiaria EF o in alternativa, l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", non può essere superiore al 25% della SUL esistente.
 - L'ampliamento (AMP) per edifici con distanza dalla strada DS inferiore o uguale a 5,00 m può avvenire senza l'arretramento previsto dal tessuto come disposto al precedente 29.07.
 - L'intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, etc.) e della tipologia dell'edificio.
- 33.03 Gli interventi di categoria DR devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Indice di Edificabilità fondiaria EF = 0,50 m²/m² (con EF esistente non superiore a tale indice)
 - Indice di permeabilità IP = 40%
 - Altezza massima H = 10,40 m
 - Da = 1 albero/200 m² SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici
 - Dar = 1 arbusto/200 m² SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici

33.04 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria EF = 0,50 m²/m²

Indice di permeabilità IP = 40%

altezza massima H = 10,40 m

Da = 1 albero/200 m² SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici

Dar = 1 arbusto/200 m² SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici

33.05 Oltre a quanto disposto nel precedente 29.06 sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

– *Funzioni terziarie* con Cu A

33.06 Prescrizioni specifiche. È ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:

- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale;
- la loro altezza massima non può superare i m 3,00; qualora le quote dei terreni confinanti siano diverse, con differenza di quota non superiore a m 1,20, l'altezza massima dell'autorimessa sommata alla metà della differenza di quota non può superare i m. 3,00;
- la loro superficie deve essere contenuta entro 1 m² ogni 2 m² di SUL esistente.

Al di sopra e nella parte sottostante i box non possono essere realizzati manufatti accessori o comunque opere edilizie di alcun tipo.

art. 33bis Tessuto aperto a bassa densità

33bis.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
- Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere

accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.

- 33bis.02 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'aumento di SUL deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Edificabilità fondiaria EF o in alternativa, l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", non può essere superiore al 20% della SUL esistente.
 - L'intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto ambientale
- 33bis.03 Gli interventi di categoria DR devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri
- Indice di Edificabilità fondiaria EF = 0,30 m²/m² (con EF esistente non superiore a tale indice)
- Indice di permeabilità IP = 60%
- Altezza massima H = 7,60 m
- Da = 1 albero/100 m² SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici
- Dar = 1 arbusto/100 m² SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici
- 33bis.04 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Indice di Edificabilità fondiaria EF = 0,30m²/m²
- Indice di permeabilità IP = 60%
- altezza massima H = 7,60 m
- Da = 1 albero/100 m² SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici
- Dar = 1 arbusto/100 m² SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici
- 33bis.05 Oltre a quanto disposto nel precedente 29.06 sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso

– Funzioni terziarie con Cu A

33bis.06 Prescrizioni specifiche. E' ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni

- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale;
- la loro altezza massima non può superare i m 3,00; qualora le quote dei terreni confinanti siano diverse, con differenza di quota non superiore a m 1,20, l'altezza massima dell'autorimessa sommata alla metà della differenza di quota non può superare i m. 3,00;
- la loro superficie deve essere contenuta entro 1 m2 ogni 2 m2 di SUL esistente

Al di sopra e nella parte sottostante i box non possono essere realizzati manufatti accessori o comunque opere edilizie di alcun tipo.

33bis.07 Gli interventi ricadenti nelle aree individuate da apposita simbologia nella tavola QR01 Assetto della città esistente , devono avere altezza massima H = 5,60 m

33bis.08 Gli interventi ricadenti nelle aree individuate da specifico tratteggio, sono subordinati a preventivo atto d'obbligo unitario (quindi sottoscritto da tutti i proprietari delle aree individuate dal suddetto tratteggio), che preveda quanto segue:

- progettazione unitaria delle opere di urbanizzazione (strada privata di accesso ai lotti, eventuale rete fognaria, ecc...) con relativo computo metrico da approvarsi da parte degli uffici comunali;
- preventiva approvazione da parte degli organi competenti del progetto complessivo di cui al punto precedente di smaltimento acque nere da realizzarsi a carico dei proprietari senza previsione di costi da porsi a carico del Comune;
- fideiussione a garanzia della realizzazione del 100% del costo delle urbanizzazioni da realizzarsi (eventuale rete fognaria ed altri sottoservizi) come da computo metrico suddetto;

art. 33 ter Tessuto rado

33ter.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE3);
- Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere

accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.

- 33ter.02 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'aumento di SUL deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Edificabilità fondiaria EF o in alternativa, l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", non può essere superiore al 20% della SUL esistente.
 - L'intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto ambientale.
- 33ter.03 Gli interventi di categoria DR devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri
- Indice di Edificabilità fondiaria EF = 0,15 m²/m² (con EF esistente non superiore a tale indice)
- Indice di permeabilità IP = 60%
- Altezza massima H = 7,60 m
- Da = 1 albero/100 m² SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici
- Dar = 1 arbusto/100 m² SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici.
- 33ter.04 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Indice di Edificabilità fondiaria EF = 0,15 m²/m²
- Indice di permeabilità IP = 60%
- altezza massima H = 7,60 m
- Da = 1 albero/100 m² SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici
- Dar = 1 arbusto/100 m² SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici
- 33ter.05 Oltre a quanto disposto nel precedente 29.06 sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso
- Funzioni terziarie con Cu A
- 33ter.06 Prescrizioni specifiche: è ammessa, in aggiunta alla edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:

- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale;
- la loro altezza massima non può superare i m 3,00; qualora le quote dei terreni confinanti siano diverse, con differenza di quota non superiore a m 1,20, l'altezza massima dell'autorimessa sommata alla metà della differenza di quota non può superare i m. 3,00;
- la loro superficie deve essere contenuta entro 1 m2 ogni 2 m2 di SUL esistente.

Al di sopra e nella parte sottostante i box non possono essere realizzati manufatti accessori o comunque opere edilizie di alcun tipo.

art. 34 Tessuto a impianto unitario

34.01 In questo Tessuto non sono consentiti interventi di DR e NE.

Gli interventi di RE2, RE3, AMP sono consentiti esclusivamente alle seguenti condizioni:

- l'aumento di SUL, sommato agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", non può essere superiore al 20% della SUL esistente.
- non deve essere superata l'altezza esistente

34.02 Oltre a quanto disposto nel precedente 29.06, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Funzioni terziarie con Cu A*

34.03 Prescrizioni specifiche. È ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:

- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale;
- la loro altezza massima non può superare i. 3,00 m; qualora le quote dei terreni confinanti siano diverse, con differenza di quota non superiore a m 1,20, l'altezza massima dell'autorimessa sommata alla metà della differenza di quota non può superare i m. 3,00;
- che la loro superficie sia contenuta entro 1 m2 ogni 3 m2 di SUL esistente.

Al di sopra e nella parte sottostante i box non possono essere realizzati manufatti accessori o comunque opere edilizie di alcun tipo.

E' inoltre ammessa la realizzazione di piscine scoperte.

art. 35 Tessuto per attività produttive

35.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
- Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.

- 35.02 Negli interventi di categoria RE 2, qualora l'indice di copertura degli edifici esistenti superi l'indice di copertura consentito, è ammesso un aumento di SUL contenuto entro il limite massimo del 10% della SUL esistente
- 35.03 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'aumento di SUL deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Copertura IC o in alternativa, l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", deve essere contenuto entro un ampliamento non superiore al 10% della SC esistente e comunque non può essere superiore a 100 mq.
- 35.04 Gli interventi di categoria DR, che possono avere ad oggetto il recupero dell'intera SUL esistente, devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Indice di copertura IC = 50% (con IC esistente non superiore a tale percentuale)
 - Indice di permeabilità IP = 20%
 - Altezza massima H = 10,00 m esclusi i volumi tecnici
 - Da = 1 albero/200 m² SF , potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole
 - Dar = 1 arbusto/ 200 m² SF
- 35.05 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Indice di copertura IC = 50%
 - Indice di permeabilità IP = 20%
 - Altezza massima H = 12,80 m esclusi i volumi tecnici
 - Da = 1 albero/200 m² SF , potenziando i filari sui confini specialmente a confine verso le zone agricole

Dar = 1 arbusto/200 m² SF

- 35.06 Oltre a quanto disposto nel precedente 29.06, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- *Funzioni residenziali*, tranne la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode, per una SUL massima non superiore a 250 m²;
 - *Funzioni terziarie* con Cu A e Cu M limitatamente alle funzioni "Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative" (U3/4) e "Attrezzature socio-sanitarie, attrezzature scolastiche, asili, case di riposo, baby parking" (U3/6);
 - *Funzioni commerciali* con Cu M con superficie di vendita superiore a 500 mq
- 35.07 Prescrizioni specifiche. Gli impianti industriali classificati nel presente Tessuto che saranno dismessi nel corso dell'attuazione del PGT, potranno essere trasformati con interventi di categoria DR utilizzando gli indici e le destinazioni d'uso previste nel presente art. 35; qualora tali impianti siano compresi, confinanti o prossimi con i Tessuti di cui ai precedenti artt. 31, 32, 33 e 34 o con Ambiti di Trasformazione disciplinati dal DP, le destinazioni d'uso insediabili e gli indici di edificabilità sono quelli previsti per gli stessi tessuti e per gli stessi Ambiti di Trasformazione. L'attribuzione degli indici da altri tessuti o AT avviene secondo un criterio di prevalenza.
- 35.08 Al fine della quantificazione della Superficie permeabile SP è computabile la superficie per la quale si prevede la raccolta in una rete separata ed il convogliamento negli strati superficiali del sottosuolo delle acque di copertura, secondo le modalità e le prescrizioni emanate dagli organi competenti.
- 35.09 La realizzazione di nuove medie strutture di vendita comporta infine il rispetto della disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale relativamente agli interventi considerati di carattere sovracomunale.

art. 35 bis Aree per attività dismesse

In alternativa alla disciplina di cui al precedente art. 35 Tessuto per attività produttive (ad eccezione dell'area dell'ex cinema Astoria di via Gramsci per la quale la disciplina del presente articolo è in alternativa a quella dell'art. 15 del PdS) in queste aree è possibile applicare la seguente normativa

35bis.01 Gli interventi sono subordinati a preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo.

Qualora si preveda il recupero di edifici con attività dismesse è necessario svolgere un'indagine ambientale preliminare del sito al fine di verificare la presenza o meno di contaminazioni, e verificare quindi la conseguente necessità di attivare l'iter tecnico-amministrativo di bonifica previsto dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i.. La realizzazione di nuovi edifici sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità dell'area da parte dell'Autorità competente.

L'insediamento delle medie strutture di vendita è subordinato a specifici studi sul traffico che comprendano l'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico e di attraversamento del contesto di riferimento.

L'intervento deve essere caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- la previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- la compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

35bis.02 La dotazione di aree pubbliche o di uso pubblico minima deve essere la seguente

- 25 mq/ab di aree pubbliche o di uso pubblico per insediamenti residenziali
- parcheggi pubblici o di uso pubblico pari al 120% della Sul destinata a funzioni terziarie con Cu A
- parcheggi pubblici o di uso pubblico pari al 150% della Sul destinata a funzioni turistico ricettive
- parcheggi pubblici o di uso pubblico pari al 100% della Sul destinata alle altre funzioni

Qualora l'acquisizione o l'asservimento ad uso pubblico delle suddette aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione attuativa del Piano può prevedere, in alternativa parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione; non sono comunque in alcun modo monetizzabili le aree da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico

La cessione di aree pubbliche deve prevedere la piena utilizzazione di tali aree da parte dell'Amministrazione Comunale per una loro infrastrutturazione primaria e secondaria ovvero:

- in tali aree non devono essere necessari interventi di bonifica a carico dell'AC;
- in tali aree devono essere garantite adeguate condizioni di salubrità e di sicurezza.

Ai sensi della l.r. 12/05 art. 9 comma 10 possono essere suscettibili di essere computati come servizi di interesse pubblico anche le attrezzature private purchè disciplinate da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, da redigersi *in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.*

Nel caso si preveda l'asservimento ad uso pubblico in luogo della cessione al Comune delle aree da destinarsi a servizi, la convenzione attuativa del Piano dovrà prevedere, ai sensi dell'articolo 10 del PdS:

- il mantenimento della destinazione delle aree e dei complessi individuati come servizi;
- nell'ipotesi di dismissione delle funzioni per servizi, che dovesse risultare realmente necessaria, l'utilizzazione delle aree e dei complessi edilizi ai fini dell'insediamento di altri servizi di uso pubblico o di interesse generale

Alle suddette convenzioni attuative dovranno essere allegati i Regolamenti d'uso delle attrezzature e dei servizi di uso pubblico o di interesse generale realizzati; tali regolamenti dovranno avere ad oggetto:

- gli orari di apertura e di chiusura dei servizi;
- le tariffe che troveranno applicazione per la loro fruizione da parte degli utenti;
- i criteri di revisione delle tariffe stesse;
- le modalità di eventuali fruizioni gratuite;

35bis.03 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
- Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.

Si richiamano inoltre le disposizioni dell'art. 29.03 relativo agli edifici industriali dismessi:

sono sempre consentiti gli interventi di categoria DR quando interessano edifici industriali o attrezzature tecnologiche dismessi o edifici già adibiti ad attività artigianali, anche se utilizzati con diverse funzioni come i

cosiddetti “saloncini”, previo intervento di bonifica secondo il requisito aggiuntivo di miglioramento ecologico-ambientale RSA di cui al precedente 11.02.

In ogni caso, anche se la SUL esistente risulta superiore a quella edificabile in base all'indice EF prescritto per ogni tessuto, potrà essere recuperata l'intera SUL esistente o potrà essere utilizzato l'indice di edificabilità fondiaria EF previsto per gli interventi di categoria NE per ogni tessuto.

Negli interventi che interessano edifici industriali dismessi o edifici già adibiti ad attività artigianali, anche se utilizzati con diverse funzioni come i cosiddetti “saloncini” è possibile derogare all'indice di permeabilità IP.

35bis.04 Gli interventi di categoria DR si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria EF = 0,5 m²/m² (fatto salvo quanto disposto dall'art. 29.03)

Altezza massima H = 10,40 m.

35bis.05 Sono escluse le destinazioni d'uso di cui al precedente 29.06.

E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita per ogni esercizio di vendita alimentare non superare a 800 mq, e superficie di vendita non alimentare non superare a 1.500 mq per strutture la cui area di pertinenza abbia una SF < 10.000 mq ed a 2.500 per strutture la cui area di pertinenza abbia una SF > 10.000 mq

35bis.06 La realizzazione di nuove medie strutture di vendita comporta infine il rispetto della disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale relativamente agli interventi considerati di carattere sovracomunale.

art. 36 Tessuto per attività commerciali

36.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
- Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.

- 36.02 Negli interventi di categoria RE 2, qualora l'indice di copertura degli edifici esistenti superi l'indice di copertura consentito, è ammesso un aumento di SUL contenuto entro il limite massimo del 10% della SUL esistente.
- 36.03 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'aumento di SUL deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Copertura IC o in alternativa, l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", non può essere superiore al 10% della SUL esistente;
 - la superficie di vendita di ogni esercizio di vendita alimentare non può essere superiore a 800 m².
 - la superficie di vendita di ogni esercizio di vendita non alimentare non può essere superiore a 1.500 mq per strutture la cui area di pertinenza abbia una SF < 10.000 mq ed a 2.500 per strutture la cui area di pertinenza abbia una SF > 10.000 mq
 - è comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali nel settore alimentare in attività alla data di adozione del presente PTG e dei loro subentranti per atto tra vivi o per causa di morte a proseguire l'attività stessa con le modalità utilizzate fino a quella data, purché ciò avvenga nel rispetto del limite delle superfici di vendita esistenti e nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente in materia di inquinamento acustico-ambientale e dalle norme igienico-sanitarie.
- 36.04 Con gli interventi di categoria DR è possibile recuperare l'intera SUL esistente e si applicano le prescrizioni relative agli interventi di categoria RE 3 e AMP, utilizzando i seguenti indici e parametri:
- Indice di copertura IC = 40% (con IC esistente non superiore a tale percentuale)
- Indice di permeabilità IP = 20%
- Altezza massima H = 10,00 m
- Da = 1 albero/200 m² SF, potenziando i filari sui confini interni specialmente a confine verso le zone agricole
- Dar = 1 arbusto/200 m² SF
- 36.05 In tutti i casi di incremento di superficie di vendita la verifica delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico o di uso pubblico, deve essere

effettuata sull'intera superficie utile commerciale esistente, anche se comprendente più edifici non contigui.

- 36.06 Gli interventi di categoria NE sono subordinati a permesso di costruire convenzionato; la dotazione di aree pubbliche o di uso pubblico è quella prevista per gli interventi di cui al successivo punto 36.10.
Gli interventi devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni, indici e parametri:
- la superficie di vendita di ogni esercizio di vendita alimentare non può essere superiore a 800 m²;
 - la superficie di vendita di ogni esercizio di vendita non alimentare non può essere superiore a 1.500 mq per strutture la cui area di pertinenza abbia una SF < 10.000 mq ed a 2.500 per strutture la cui area di pertinenza abbia una SF > 10.000 mq
- Indice di copertura IC = 40%
Indice di permeabilità IP = 20%
Altezza massima H = 10,00 m
Da = 1 albero/200 m² SF , potenziando i filari sui confini specialmente a confine verso le zone agricole
Dar = 1 arbusto/200 m² SF
- 36.07 Oltre a quanto disposto nel precedente 29.06, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- *Funzioni residenziali*, tranne la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode, per una SUL massima non superiore a 250 m²;
 - *Funzioni terziarie con Cu A*;
 - *Funzioni produttive e manifatturiere* con esclusione del commercio all'ingrosso.
- 36.08 Gli interventi nell'area collocata in corso Brodolini - via Mascagni sono subordinati all'individuazione di una quota aggiuntiva (rispetto a quanto previsto dalle presenti norme) di aree pubbliche o di uso pubblico pari a 480 mq.
- 36.09 Nella Zona speciale per insediamenti commerciali localizzata in C.so Di Vittorio sono consentiti esclusivamente interventi di categoria MO, MS, RC, RE 1. Sono escluse tutte le funzioni ad eccezione di quella commerciale nel rispetto delle seguenti condizioni: non è consentito l'incremento della superficie di vendita relativo alla media struttura esistente alla data del 1 dicembre 2006. Nella stessa media struttura non altresì consentita la trasformazione da non alimentare ad alimentare. È consentita la trasformazione dell'esercizio di vicinato con apertura

effettuabile alla data del 1 dicembre 2006 in media struttura con limite massimo complessivo della superficie di vendita di 500 m2 di cui almeno 150 m2 non alimentari

- 36.10 Gli interventi individuati da specifica simbologia nella tavola QR_01 Assetto della città esistente disciplinati dal presente punto 36.10, sono subordinati a preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo.

L'insediamento delle medie strutture di vendita è subordinato a specifici studi sul traffico che comprendano l'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico e di attraversamento del contesto di riferimento.

La dotazione di aree pubbliche o di uso pubblico minima deve essere pari al 200% della Sul complessiva, di cui la metà da destinarsi a parcheggio.

Qualora l'acquisizione o l'asservimento ad uso pubblico delle suddette aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione attuativa del Piano può prevedere, in alternativa parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

Qualora si preveda il recupero di edifici con attività dismesse è necessario svolgere un'indagine ambientale preliminare del sito al fine di verificare la presenza o meno di contaminazioni, e verificare quindi la conseguente necessità di attivare l'iter tecnico-amministrativo di bonifica previsto dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i.. La realizzazione di nuovi edifici sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità dell'area da parte dell'Autorità competente.

E' consentito l'insediamento di medie strutture di vendita alimentari con superficie di vendita > 800 mq e non alimentari con s.v. > 1.500 mq solo se viene prevista la vendita prevalentemente di prodotti di alta qualità o di prodotti che abbiano caratteristiche di novità la cui offerta risulti carente sul territorio o di prodotti legati alla storia delle aziende e del territorio locale, previa acquisizione del parere della Commissione Urbanistica secondo le seguenti modalità:

i soggetti interessati all'attuazione del piano con insediamento di medie strutture di vendita con s.v. superiori alle soglie suddette, devono chiedere, con apposita istanza al Comune, di convocare una riunione preliminare nel corso della quale venga verificato il rispetto di quanto previsto al comma precedente circa l'alta qualità dei prodotti.

Il Dirigente del competente ufficio comunale provvederà a convocare detta riunione entro 10 giorni dal ricevimento della richiesta stessa.

Nel corso di tale riunione verranno individuate, assieme alle scelte di massima del piano attuativo, anche le verifiche che risulteranno necessarie e

opportune al fine della presentazione del progetto di massima del PL comprendente la bozza di convenzione attuativa. Su tale progetto verrà predisposta apposita istruttoria dagli uffici competenti.

La bozza di convenzione urbanistica dovrà contenere specifico impegno, in caso di subentro nell'attività commerciale, al mantenimento dei requisiti richiesti per il superamento della s.v. La convenzione dovrà altresì chiaramente esplicitare che il mancato rispetto di quanto contenuto nel periodo precedente implica la non conformità dell'attività alla disciplina urbanistica.

A conclusione della fase istruttoria il progetto di massima con bozza di convenzione, la Commissione Urbanistica (anche congiuntamente alle parti sociali ed economiche eventualmente coinvolte), acquisita anche conoscenza delle risultanze del confronto di cui sopra, si pronuncerà sull'ipotesi prospettata sulla base delle risultanze dell'istruttoria del competente ufficio. La Commissione Urbanistica potrà indicare come necessarie o comunque suggerire modifiche o integrazioni della proposta di definizione avanzata dagli interessati con il progetto di massima nella prospettiva della redazione definitiva del piano attuativo. Successivamente dovrà essere acquisito il parere favorevole della Giunta Comunale, in seguito al quale verrà dato avvio al procedimento istruttorio da parte degli uffici.

l'eventuale realizzazione di nuove superfici utili per medie strutture di vendita comporta infine il rispetto della disciplina del del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale relativamente agli interventi considerati di carattere sovracomunale.

36.11 Nell'area collocata in via Aguzzafame – via Montebello, individuata da apposita grafica, si applica la disciplina di cui al precedente punto 36.10 con le seguenti specificità:

- è consentito l'insediamento di una sola media struttura di vendita
- è consentito l'insediamento di una multisala con attività di bar e somministrazione con la dotazione di parcheggi (individuata nel precedente punto 9 del glossario) necessaria per le funzioni terziarie con CuA

art. 37 Verde privato

37.01 Il Verde privato comprende orti e giardini, la conservazione dei quali rappresenta un obiettivo irrinunciabile dal punto di vista ecologico e da quello paesaggistico.

37.02 Nelle aree così classificate non sono consentite nuove costruzioni (NC), con l'eccezione di recinzioni, di piscine scoperte, di edifici destinati al

ricovero di strumenti e mezzi utilizzati per la manutenzione del verde e la cura delle colture in atto.

Per tali edifici è consentita un'edificabilità non superiore a quella determinata da un Indice di copertura $IC = 2\%$ e un'altezza non superiore a 3,20 m; i caratteri costruttivi e morfologici degli stessi edifici dovranno inoltre essere conformi alle indicazioni di cui all'Abaco al quale fa riferimento l'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale del PTC del Parco Regionale della Valle del Ticino di cui alla deliberazione della GR n. VII/5983 del 2 agosto 2001 ratificata con deliberazione della GR n. 6090 del 14 settembre 2001.

- 37.03 le aree a verde privato possono comprendere la viabilità di accesso agli edifici e i parcheggi privati (P1), in misura non superiore al 15% della superficie complessiva

CAPO 3 – Città Diffusa

art. 38 Obiettivi e componenti della Città Diffusa

- 38.01 Nella Città Diffusa gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- la “manutenzione qualitativa” del patrimonio edilizio esistente, consentendo tutti gli interventi di recupero dello stesso, ma anche quelli di adeguamento e ampliamento, con l’obiettivo di corrispondere agli interessi della popolazione insediata;
 - il consolidamento e la riqualificazione degli insediamenti esistenti anche attraverso la realizzazione di nuovi insediamenti;
 - il superamento delle carenze ecologico-ambientali oggi presenti con l’adeguamento delle dotazioni igienico-sanitarie e il miglioramento dell’inserimento paesaggistico degli insediamenti esistenti e previsti.
- 38.02 La Città Diffusa si articola per **Tessuti**.
- 38.03 Gli obiettivi di cui al precedente 38.01 vengono prevalentemente perseguiti tramite intervento diretto.

art. 39 Norme generali per i Tessuti della Città Diffusa

- 39.01 Per i Tessuti della Città Diffusa si intendono le tipologie di insediamenti periurbani con carattere prevalentemente residenziale, non identificabili come insediamenti sparsi o agricoli.
- 39.02 I Tessuti della Città Diffusa sono i seguenti:
- a. **Tessuto non Tessuto**, che comprende insediamenti prevalentemente residenziali, caratterizzati da una densità assai bassa e dall’occupazione di una notevole estensione di territorio, con tipologia prevalentemente monofamiliare e lotto pertinenziale destinato a orticoltura;
 - b. **Tessuto delle Casotte**, che comprende insediamenti destinati a ricettività temporanea, caratterizzati da piccole dimensioni, ormai consolidati ma sorti in forma precaria;
 - c. **Tessuto delle Cascine**, che comprende gli insediamenti rurali (cascine) presenti all’interno del perimetro d’Interesse Comunale (IC).
- 39.03 In tutti i Tessuti della Città Diffusa sono consentiti, salvo diversa indicazione specifica, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE 1, RE 3. Inoltre sono sempre consentiti gli interventi di categoria DR quando

interessano edifici agricoli o artigianali; in ogni caso, anche se la SUL esistente risulti superiore a quella edificabile in base all'indice EF prescritto per ogni tessuto, potrà essere recuperata l'intera SUL, ovvero potrà essere utilizzato l'indice di Edificabilità fondiaria EF previsto per gli interventi di categoria NE per ogni tessuto.

Gli interventi di categoria RE 2, RE 3, AMP e NE sono consentiti alle condizioni stabilite nei singoli tessuti di cui al successivo articolo 40 e si attuano con modalità diretta.

39.04 Nei Tessuti della Città Diffusa sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio.

39.05 Nel "Tessuto non Tessuto" e nel "Tessuto delle Casotte" sono escluse, salvo ulteriori prescrizioni specificate nella normativa dei singoli tessuti di cui ai successivi artt. 41 e 42, le seguenti destinazioni d'uso, come definite nel "Glossario":

- *Funzioni commerciali* con Cu A e Cu M e centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa;
- *Funzioni terziarie* tranne la destinazione d'uso "Pubblici esercizi" (U3/1)
- *Funzioni produttive e manifatturiere*;
- *Funzioni turistico ricettive*;
- *Funzioni agricole*.

Nel Tessuto delle cascate sono escluse le funzioni di seguito specificate al successivo art. 43.

39.06 Nei Tessuti della Città Diffusa debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritti dall'articolo 9 del DI 1444/1968, come definite nel "Glossario". Con esclusione delle distanze relative alle autorimesse con altezza non superiore a 3,00 m compreso il colmo.

- Nei casi di interventi di recupero:
 - distanze tra i fabbricati (DF) e distanze tra i confini (DC) non inferiori a quelle preesistenti.
- Nei casi di interventi di nuova costruzione:
 - distanze dai confini (DC) = 5,00 m
 - è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, ovvero in base ad accordo scritto con i proprietari confinanti, da trascriversi nei registri immobiliari;

- è ammessa la costruzione a confine delle cabine elettriche secondarie e delle autorimesse con altezza non superiore a 3,00 m compreso il colmo;
- distanze dalle strade (DS) = 5,00 m

39.07 Gli incentivi per interventi di Miglioramento Bio Energetico (MBE) all'interno dei tessuti della Città Diffusa vengono premiati attraverso un incremento di volumetria (in misura non superiore al 15% della volumetria concessa).

art. 40 Tessuti della Città Diffusa

40.01 la Città Diffusa si articola in tre Tessuti di seguito elencati e specificati.

art. 41 Tessuto non Tessuto

41.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 39.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2)
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
- Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.

41.02 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'aumento di SUL deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Edificabilità Fondiaria EF o in alternativa, l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL" deve essere contenuto entro il 20% della SUL esistente;
- l'intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto ambientale.

41.03 Gli interventi di categoria DR devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria EF = 0,05 m²/m² (con EF esistente non superiore a tale indice)

Indice di permeabilità IP = 80%

Altezza massima H = 7,50 m

Da = 2 alberi/100 m² SF potenziando i filari sui confini esterni e sulle strade d'accesso agli edifici a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici
Dar = 2 arbusti/100 m² SF a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici

41.04 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria EF = 0,05 m²/m²

Indice di permeabilità IP = 80%

Altezza massima H = 7,50 m

Da = 2 alberi/100 m² SF potenziando i filari sui confini esterni e sulle strade d'accesso agli edifici a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici
Dar = 2 arbusti/100 m² SF a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici

41.05 Prescrizioni specifiche. Gli interventi dovranno garantire il rispetto delle norme vigenti in materia di scarichi civili, adottando, se necessario, anche particolari accorgimenti per la salvaguardia delle acque di falda e di superficie. È ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:

- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale;
- la loro altezza massima non può superare i 3,00 m; qualora le quote dei terreni confinanti siano diverse, con differenza di quota non superiore a m 1,20, l'altezza massima dell'autorimessa sommata alla metà della differenza di quota non può superare i m. 3,00;
- la loro superficie deve essere contenuta entro 1 m² ogni 2 m² di SUL esistente.

Al di sopra e nella parte sottostante i box non possono essere realizzati manufatti accessori o comunque opere edilizie di alcun tipo.

art. 42 Tessuto delle Casotte

42.01 Sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO ed MS.

42.02 Oltre a quanto disposto nel precedente 39.03, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Funzioni residenziali*
- *Funzioni commerciali* con Cu B

art. 43 Tessuto delle Cascine

43.01 Per questo Tessuto si prevedono le modalità d'intervento contenute nella classe R esclusa la sola modalità di intervento RE 3, qualora siano effettuati in conformità alle prescrizioni contenute nel *"Regolamento Abbaco delle tipologie rurali del Parco del Ticino"* approvato dal Consorzio Parco Lombardo della valle del Ticino con Delibera CdA n. 129 del 29 ottobre 2003 e s.m.i.

Negli interventi di categoria RE 2 l'aumento della SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Superficie utile lorda SUL", non può essere superiore al 30% della SUL esistente, comprese eventuali superfetazioni.

43.02 Le funzioni escluse nel Tessuto delle Cascine sono:

- *Funzioni commerciali* con Cu A e Cu M;
- *Funzioni terziarie* tranne le destinazioni d'uso U3/1, U3/2, U3/3a e U3/3b;
- *Funzioni produttive e manifatturiere*.

IV.

T

ITOLO – Sistema ambientale e agricolo

art. 44 Articolazione delle componenti del Sistema ambientale e agricolo

44.01 Sono componenti del Sistema ambientale e agricolo:

- le aree non comprese nelle zone IC del Parco Lombardo della Valle del Ticino
- le aree agricole

44.02 Concorrono al Sistema ambientale le aree a Verde privato e a Verde pubblico come disciplinate dalle norme contenute nel PdS e nel precedente Sistema insediativo di cui al Titolo III del PdR.

44.03 Concorrono a garantire il funzionamento ecologico del territorio le componenti della “Rete ecologica” disciplinate dal PdS.

art. 45 Aree non comprese nel perimetro IC

45.01 Riguardano tutte le aree disciplinate dalla variante generale al PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino, di cui alla deliberazione della GR n. VII/5983 del 2 agosto 2001, ratificata con deliberazione della GR n. 6090 del 14 settembre 2001, esterne al perimetro di Iniziativa Comunale (IC).

45.02 In tali aree si applica la disciplina urbanistica del citato PTC, e la normativa del Parco Naturale approvata con DCC n. VII/919 del 26 novembre 2003.

art. 46 Tessuto delle zone agricole

46.01 Riguardano le aree comprese nella Zona IC vigente alla data di adozione del presente PGT e nella zona IC ampliata ai sensi dell’art. 12 comma 9 delle NTA del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino approvate con DGR n. VII/5983 del 2 agosto 2001, ancora prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole e che presentano valori ambientali e paesaggistici da tutelare, per le quali il PGT esclude quindi ogni trasformazione per nuovi insediamenti urbani e per nuove infrastrutture e servizi, ad eccezione di quanto indicato dal DP per l’Ambito di Riserva per lo Sviluppo produttivo, industriale e artigianale. Fanno eccezione gli edifici ad uso abitativo esistenti alla data del 1 settembre 1967, con residenza comprovata tramite idoneo certificato di

residenza storico o prova dell'accatastamento di fabbricato residenziale anteriore a tale data.

A tali edifici si applicano le disposizioni del PTC del Parco del Ticino art. 8.C.8 approvato il 2 agosto 2001 con DGR n. VII/5983 e pubblicato sul BURL II suppl. straord. al n. 40.

- 46.02 Sono ammesse, in deroga a quanto prescritto nell'art. 8.C.8 suddetto, recinzioni relative a terreni pertinenziali di edifici esistenti e recinzioni relative a terreni agricoli pertinenziali di edifici ricadenti in tessuti della Città Consolidata e della Città Diffusa.
L'altezza massima delle recinzioni non potrà essere superiore a 2,20 m. misurati dalla quota di sistemazione del terreno. Il basamento delle recinzioni, quando previsto, deve avere un'altezza compresa fra 1/3 e 1/4 dell'altezza complessiva della recinzione.
Tali recinzioni devono essere "trasparenti" o "semi trasparenti"; non è consentita la realizzazione di recinzioni piene.
- 46.03 Nel Tessuto delle zone agricole si applicano le disposizioni di cui agli artt. 59, 60 e 62 della LR 12/2005. Il rilascio dei titoli abilitativi per la nuova edificazione dei manufatti indicati all'art. 59 della LR 12/2005 è subordinato in particolare alla verifica dei requisiti soggettivi indicati all'articolo 60 della stessa LR 12/2005; la richiesta di costruzione di nuovi edifici o attrezzature, o l'ampliamento di quelli esistenti deve essere corredata dalla documentazione richiesta dalla Legge regionale prima citata.
- 46.04 Sono quindi ammessi gli interventi finalizzati alla conduzione dell'azienda agricola e destinati alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, nonché alla realizzazione delle attrezzature produttive, quali stalle, silos, serre, depositi, locali per lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.
- 46.05 In queste zone il PGT si attua per intervento diretto, utilizzando le categorie MO, MS, RC, RE 1, RE 4, DR, NE e AMP. Al fine del computo delle superfici utili realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda agricola, compresi quelli presenti nei Comuni contermini; su tutte le aree interessate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere nei registri immobiliari.

- 46.06 Gli interventi di nuova costruzione (categorie DR, NE e AMP) si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:
Indice di Edificabilità fondiaria $EF = 0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per le residenze agricole e le attrezzature agrituristiche
Indice di copertura $IC = 10\%$ per le attrezzature produttive
Altezza massima $H = 8,00 \text{ m}$ (ad eccezione delle attrezzature e degli impianti produttivi)
- 46.07 Nel Tessuto delle zone agricole sono consentite tutte le *Funzioni agricole* elencate nel “Glossario” e in particolare:
- “Abitazioni agricole” (U6/1)
 - “Impianti e attrezzature per la produzione agricola” (U6/2)
 - “Impianti produttivi agro - alimentari” (U6/3)
 - “Strutture agrituristiche” (U6/4)

art. 47 Bonifica dei terreni

- 47.01 Nella tavola *QP_01 Assetto della città esistente* sono individuate le aree sottoposte ad analisi di rischio ai sensi del dlgs 152/06 titolo V. Tali aree sono sottoposte al rispetto della legislazione vigente in materia.
Ai sensi del Dlgs 152/2006 s.m. e i, per tutti i nuovi insediamenti su aree industriali dismesse (compresi gli allevamenti), sarà necessario svolgere un’indagine ambientale preliminare del sito al fine di verificare la presenza o meno di contaminazioni. Qualora fosse confermata la dismissione, dovrà essere attivato il conseguente iter tecnico-amministrativo di bonifica. Pertanto la costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità dell’area da parte dell’Autorità competente.

art. 48 Aree archeologiche

- 48.01 Nella tavola *QP_01 Assetto della città esistente* sono individuate le zone di interesse archeologico denominate “Areali di ritrovamento” dal PTCP di Pavia ai sensi dell’art. 142 comma 1, lettera m del Dlgs 42/2004.
- 48.02 Nella tavola *QP_01 Assetto della città esistente* sono individuate le zone di interesse archeologico denominate “Areali di rischio” dal PTCP di Pavia ai sensi dell’art. 142 comma 1, lettera m del Dlgs 42/2004.
- 48.03 Nella tavola *QP_01 Assetto della città esistente* sono individuate le “Aree a rischio archeologico” del PTC Ticino da sottoporre, da parte degli organi statali competenti, alle disposizioni di cui al Dlgs 42/2004.

48.04 I lavori comportanti scavi nelle zone di cui ai precedenti punti 48.01, 48.02 e 48.03 devono essere espressamente segnalati alla Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia.

art. 49 Aree a rischio di incidente rilevante

49.01 Si richiamano i contenuti generali della normativa vigente relativi alle aziende a rischio di incidente rilevante (Dlgs 334/1999 e s. m. e i.) ed in particolare quelli introdotti dal punto 3 dell'Allegato al DM del 9 maggio 2001 primo periodo relativo all'ipotesi di insediamento di stabilimenti nuovi.

art. 50 Aree boschive incendiate

50.01 Le zone boscate ed i pascoli i cui soprasuoli siano stati percorsi dal fuoco vale la disciplina della Legge 353/2000 *"Legge quadro in materia di incendi boschivi"*.

art. 51 Vincolo storico-artistico

51.01 Nella tavola *QP_01 Assetto della città esistente* sono individuati gli immobili vincolati come beni culturali ai sensi del Dlgs 42/2004.
Ogni immobile assoggettato a tale vincolo non può essere sottoposto ad alcun intervento in assenza dell'autorizzazione prescritta dal Dlgs 42/2004.

art. 52 Zone a marcite

52.01 Nella tavola *QP_01 Assetto della città esistente* sono individuate le aree a marcite disciplinate dal *"Regolamento di Mantenimento Marcite"* approvato dal Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino con deliberazione del CdA n. 111 del 16 settembre 2002.

art. 53 Siti di Importanza Comunitaria e Zone a Protezione Speciale

53.01 Nella tavola *QP_01 Assetto della città esistente* sono individuati i Siti di Importanza Comunitaria "Basso corso e sponde del Ticino" e "Garzaia della Cascina Portalupa" e la Zona a Protezione Speciale "Boschi del Ticino". Per tali zone si rimanda alla specifica normativa in materia.

53.02 Ai sensi del Decreto n. 9163 del 16 settembre 2009 della Regione Lombardia che esprime parere positivo per la Valutazione di Incidenza del PGT, si evidenzia la necessità di sottoporre a Valutazione di Incidenza gli eventuali interventi consentiti dal PdR che ricadono all'interno o in

prossimità di SIC e ZPS e che possono determinare incidenze dirette o indirette sui siti della Rete Natura 2000.

art. 54 Aree D2 e R

54.01 Nella tavola *QP_01 Assetto della città esistente* sono individuate la aree di promozione economica e sociale D2 e le aree degradate da recuperare R. Per tali aree si rimandano agli artt. 10 e 11 delle NTA del PTC Ticino e all'art. 9 della DCR VII/919 relativo alle aree R comprese nel Parco Naturale del Ticino.

54.02 Nell'area per attività produttive ricadente nell'area degradata R interna al perimetro IC del PTC Ticino è consentito il proseguimento dell'attività industriale esistente purché ciò avvenga nel rispetto del limite delle superfici esistenti.

Sono consentiti interventi di categoria MO, MS e RE 1. Trascorsi 10 anni dall'approvazione del PRG 2005 l'AC provvederà all'individuazione di una nuova area produttiva esistente, ridefinendo, anche nel rispetto delle finalità individuate dal PTC Ticino, la destinazione d'uso dell'area.

I tempi e le modalità della ricollocazione dovranno essere definiti tramite apposita convenzione secondo quanto previsto dall'art. 11.R.6 delle NTA del PTC Ticino.

V. TITOLO – Norme finali e transitorie

art. 55 Norme finali

- 55.01 L'edificabilità una tantum concessa a vario titolo con le disposizioni contenute agli articoli precedenti per i vari tessuti non può essere utilizzata qualora sia già stato realizzato un intervento di ristrutturazione RE 2, RE 3 o di nuova costruzione o qualora sia stato realizzato un intervento una tantum in attuazione del PRG pubblicato in data 26.1.2005.
Nel *Tessuto ad impianto unitario* di cui all'art. 34 è ammesso l'ampliamento del 20% come ivi disposto anche per edifici di nuova costruzione, fermo restando che l'ampliamento è da intendersi *una tantum*. Contestualmente nello stesso immobile sono ammessi interventi di categoria RE2 ed RE3 (nel tessuto in cui sono previsti entrambi) purchè l'aumento della Sul non superi il 20% della Sul esistente
- 55.02 Ai sensi dell'art. 65, comma 1 quater della LR 12/2005 non è ammessa la trasformazione a fini abitativi dei sottotetti degli edifici ricadenti negli AT , di quelli previsti dai PAC o PII realizzati negli AT e nella Città Storica.
- 55.03 Su tutto il territorio comunale devono essere rispettate le prescrizioni imposte dall'“Indagine Geologica” ai sensi della Legge regionale n. 41 del 24 novembre 1997, approvata con deliberazione del CC n. 19 del 24 febbraio 2000, successivamente integrata con deliberazione del CC del 5 febbraio 2001, nonché dall'aggiornamento relativo all'integrazione allo studio geologico del territorio comunale secondo la DGR Lombardia n. 8 del 28 maggio 2008 (Aggiornamento dei “criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1 della LR 12/2005”) riportate nella tavola *QC_05 Vincoli* del Documento di Piano.
In particolare si rimanda alla classificazione del territorio nelle seguenti classi di fattibilità:
– *Classe I - Fattibilità senza particolari limitazioni.* In questa classe ricadono le aree per le quali lo studio geologico non ha individuato specifiche controindicazioni all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle. Si sottolinea tuttavia che in tale aree devono essere rispettate le norme previste sull'edificazione

imposte dal DM del 14 gennaio 2008 e quelle stabilite dal Piano Territoriale del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

- *Classe II - Fattibilità con modeste limitazioni.* In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, quali la modesta soggiacenza della falda e la locale presenza di materiali con scadenti caratteristiche geotecniche. Per superare tali problematiche si rende necessario realizzare ulteriori indagini geologico-tecniche e idrogeologiche. All'interno di tale classe sono state individuate due sottoclassi derivanti dall'analisi sismica del territorio.

Si sottolinea che in tali aree devono essere rispettate le norme previste sull'edificazione imposte dal DM del 14 gennaio 2008 e quelle stabilite dal Piano Territoriale del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Sottoclasse IIA – in questa sottoclasse ricadono le aree nelle quali sono stati rilevati terreni con caratteristiche scadenti potenzialmente interessabili da cedimenti in caso di evento sismico. Per tali aree valgono le prescrizioni relative alle aree ricadenti in classe II, con particolare riguardo alla valutazione di eventuali cedimenti in condizioni dinamiche.

Sottoclasse IIB – in questa sottoclasse ricadono le aree nelle quali sono stati rilevati terreni con possibile presenza di depositi granulari fini saturi, potenzialmente interessabili da liquefazioni o cedimenti in caso di evento sismico. Per tali aree valgono le prescrizioni relative alle aree ricadenti in classe II, con particolare riguardo alla valutazione di eventuali fenomeni di liquefazione o cedimenti in condizioni dinamiche.

- *Classe III - Fattibilità con consistenti limitazioni.* In questa classe ricadono le aree nella quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni dovute alla possibilità di esondazioni in concomitanza di piene straordinarie. L'utilizzo di queste zone è pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e per consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, le opere di sistemazione e bonifica. Si sottolinea che in tali aree devono essere rispettate le norme previste sull'edificazione imposte dal DM del 14 gennaio 2008 e quelle stabilite dal Piano Territoriale del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

- *Classe IV Fattibilità con gravi limitazioni.* In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni di alto rischio che comportano gravi limitazioni delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, eccezion fatta per le opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi di MO e MS.

In tali aree devono essere rispettate le norme del DM dell'11 marzo 1988, quelle stabilite dal Piano Territoriale del Parco Lombardo della Valle del Ticino e quanto previsto dal Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 in data 11 maggio 1999. Si sottolinea che in tali aree devono essere rispettate le norme previste sull'edificazione imposte dal DM del 14 gennaio 2008 e quelle stabilite dal Piano Territoriale del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

art. 56 Norma di equivalenza tra le zone territoriali omogenee secondo l'art. 2 del DI n. 1444 del 2 aprile 1968 e i tessuti del PdR, le componenti del PdS e gli ambiti del DP

56.01 Le zone territoriali omogenee previste dal DI 1444/1968, e di seguito specificate, sono assimilabili ai tessuti della Città Storica, Consolidata e Diffusa oltre che alle aree a servizi disciplinati dal PdS e agli Ambiti di Trasformazione disciplinati dal DP, nel seguente modo:

- *Zona A:* tutti i tessuti della Città Storica;
- *Zona B:* Tessuto chiuso ad alta densità, Tessuto aperto a medio-alta densità, Tessuto aperto a medio-bassa densità, Tessuto aperto a bassa densità, Tessuto rado, Tessuto a impianto unitario, Verde privato, Tessuto non tessuto, Tessuto delle Casotte, Tessuto delle Cascine, Tessuto per attività produttive, Tessuto per attività commerciali;
- *Zona C:* Ambiti di Trasformazione ambientale, Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati (disciplinati dal DP), Ambiti di riqualificazione e valorizzazione ambientale (disciplinati dal DP), Ambito di Trasformazione per medie strutture di vendita (disciplinato dal DP), Ambito di Trasformazione strategica Corso Novara e Cascinetta della Croce (disciplinato dal DP);
- *Zona D:* Ambiti di Trasformazione per attività (disciplinati dal DP);
- *Zona E:* Tessuto delle Zone agricole;
- *Zona F:* tutte le componenti disciplinate dal PdS.

art. 57 Norme transitorie per aree a pianificazione esecutiva definita

- 57.01 Nell'elaborato *QR_01 Assetto della città esistente* sono individuate le aree a pianificazione esecutiva definita, ovverosia le aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi già approvati alla data di adozione del presente PGT che risultano già attuati, in corso di attuazione o da attuare.
- 57.02 Tali aree appartengono alla Città Consolidata in coerenza con la convenzione sottoscritta dalle parti o comunque, nei casi di convenzione non ancora stipulata entro la data di adozione del PGT, in coerenza con lo strumento attuativo approvato
- 57.03 Per le aree a pianificazione esecutiva definita per le quali le previsioni degli strumenti esecutivi suddetti hanno già trovato integrale attuazione (in relazione sia alle opere pubbliche che a tutte le edificazioni private previste dalla convenzione attuativa) si applica la disciplina del tessuto del PdR nel quale ricadono.
- 57.04 Per le aree a pianificazione esecutiva definita per le quali le previsioni degli strumenti esecutivi suddetti non hanno ancora trovato in tutto o in parte attuazione, e per le aree edificate nell'ambito del PEEP e del PIP di cui all'art. 57bis, per le quali sia ancora efficace la convenzione, il presente PdR recepisce:
- a) la disciplina dei relativi strumenti urbanistici esecutivi approvati anche se non ancora convenzionati;
 - b) la disciplina delle relative convenzioni attuative e loro eventuali successive modifiche;
 - c) Non recepiscono la disciplina degli strumenti urbanistici esecutivi approvati le aree oggetto di varianti al PdR ed al PdS relative alle aree, o porzioni di esse, già cedute al Comune. In tali aree si applica la disciplina prevista dalle varianti approvate.
- 57.05 Per le aree di cui al precedente 57.04, per le quali all'atto della scadenza del termine di efficacia degli strumenti urbanistici esecutivi ad esse relativi non risulteranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste e o non risulterà intervenuto l'adempimento di obbligazioni assunte con le convenzioni stipulate, gli interventi di edificazione previsti dagli strumenti esecutivi stessi e dal presente PdR saranno subordinati, a seconda del grado di attuazione dello strumento urbanistico non più efficace:

- all’approvazione di un nuovo Piano Attuativo Comunale e alla stipulazione della relativa convenzione;
 - oppure soltanto alla stipulazione di una convenzione finalizzata al tempestivo superamento degli inadempimenti suddetti;
- oppure ancora al tempestivo adempimento di obbligazioni di non particolare rilievo ancora da ottemperare.

art. 57bis Aree ricadenti nei PEEP e PIP

In tali aree si applicano le disposizioni di cui alle relative convenzioni attuative, qualora esse siano efficaci.

Successivamente alla scadenza del termine di efficacia delle suddette convenzioni gli interventi sono subordinati alla disciplina definita dai tessuti urbani in cui le aree ricadono.

art. 58 Norme transitorie per l’applicazione degli incentivi della LR 13/2009

58.01 In osservanza di quanto previsto dalla LR n. 13 del 16 luglio 2009 “*Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia*” si dispone che nei casi in cui tale normativa trovi applicazione la disciplina di incentivazione prevista dal PGT verrà temporaneamente sostituita dagli incentivi economici e volumetrici concessi dalla suddetta LR 13/2009 nel periodo in cui la stessa sarà in vigore. La disciplina ordinaria di incentivazione prevista dal PGT tornerà in vigore una volta esauriti gli effetti della LR 13/2009.

art. 59 Norma transitoria per il calcolo della SUL relativa a aree con parcheggi privati di uso pubblico

59.01 La Superficie Utile Lorda connessa ad un’area oggetto di progetti rilasciati con permessi di costruire in conformità con il PRG 2005 è calcolata sulla base della superficie fondiaria così come individuata dal PdR sommata alle aree individuate a parcheggi privati di uso pubblico del PdS in attuazione del permesso rilasciato.

Tale norma si applica esclusivamente ad aree non sottoposte a pianificazione esecutiva.

art. 60 Attività commerciali e produttive esistenti alla data di adozione del piano

60.01 Sono sempre consentite, in tutti i tessuti urbani, le funzioni commerciali (se preesistente commerciale) e produttivo manifatturiero (se preesistente produttivo manifatturiero) ad eccezione delle destinazioni d’uso di cui al precedente art. 14.08 in edifici con attività esistenti ed autorizzate alla data di approvazione del previgente PRG (13.12.2004)

purchè siano rispettati il limite delle superfici esistenti e i limiti imposti dalla normativa vigente relativamente all'inquinamento acustico-ambientale e dalle norme igienico-sanitarie.

art. 61 Zone per grandi strutture di vendita area estesa

(ex Art. 74 bis di cui alla variante approvata con d.g.r. 7/15725 del 18.12.2003 e successiva modifica approvata con delibera C.C. 76 del 4.12.06)

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- strutture commerciali di dettaglio di cui al Regolamento Regionale 21 luglio 2000 n° 3 di attuazione della Legge Regionale 14/99, incluse sia quelle di vicinato che le medie strutture di vendita e le grandi strutture di vendita anche raggruppate in centri commerciali ai sensi dell'art. 6 comma 1.
- pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- attività di produzione del tipo di pasta fresca, gelateria e simili o di generi non alimentari destinati comunque alla vendita sul posto e comunque non moleste e non inquinanti;
- attività di servizio del tipo di lavanderia, fotografi, copisterie, eliografie, parrucchiere, estetista e simili;
- sportelli bancari e servizi parabancari, uffici postali e simili;
- sale riunioni, sale esposizioni e simili;
- agenzie di viaggi;
- uffici assicurativi, studi medici, ecc.;
- servizi alla persona, spazi gioco per bambini, ecc.,
- spazi ad uso pubblico quali gallerie e piazze coperte e scoperte con possibilità di collocazioni per attività culturali o ricreative, esposizioni temporanee, ecc..

Sono consentite demolizioni parziali nel limite massimo di 1/3 della superficie utile esistente.

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla approvazione di un Piano di Intervento Preventivo di Lottizzazione Convenzionata.

Del PLC costituisce parte integrante la Convenzione come descritta di seguito.

Il PLC deve indicare e comprendere i seguenti elementi ed elaborati:

- a) lo stralcio delle planimetrie e delle norme di attuazione del P.R.G. con l'individuazione delle aree interessate dal PLC;
- b) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
- c) la planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500 delle zone interessate dal PLC con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura paesaggistica;

- d) l'estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel PLC;
- e) il progetto planivolumetrico dell'intera area, almeno in scala 1:500, con l'individuazione dei nuovi insediamenti, delle costruzioni da risanare o trasformare, delle demolizioni, delle aree di uso pubblico, di quelle da cedere in proprietà al Comune, delle opere di sistemazione delle aree libere e con la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto a tutte le previsioni del P.R.G. (indici urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso degli immobili, altre prescrizioni);
- f) le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e il progetto di massima delle opere stesse e dei particolari di arredo urbano;
- g) la suddivisione in lotti delle aree edificabili se previste;
- h) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti con il computo dei dati planimetrici e volumetrici relativi a ciascuna destinazione d'uso anche ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- i) l'impegno sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal PLC ad osservare il disposto della convenzione.

Le convenzioni del PLC devono precisare:

- a) l'assunzione a carico della proprietà dell'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria mancanti e la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere stesse; fra le opere suddette rientra anche la predisposizione delle canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche;
- b) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al PLC nelle planimetrie del P.R.G. ed eventualmente anche di quelle previste solamente dal PLC e l'assunzione a carico della proprietà dell'esecuzione degli oneri integrali delle opere suddette;
- c) l'impegno da parte della proprietà a realizzare direttamente opere di urbanizzazione primaria e secondaria situate all'esterno del PLC;
- d) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di cui al comma a) e c) e di quelle di cui al comma b), secondo i tempi e le indicazioni e con la supervisione del Comune. A lavori ultimati verrà redatto atto di collaudo da parte di un tecnico indicato dal Comune, a spese della società realizzatrice.
- e) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione spettanti al Comune, stabilito in relazione alle caratteristiche e all'entità dell'intervento in aggiunta a quanto previsto dai precedenti commi a), b), c) e d).

- f) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla Convenzione;
 - g) l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della Convenzione;
 - h) i termini stabiliti per il versamento degli oneri monetari di urbanizzazione e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro 5 anni dall'approvazione della Convenzione; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del PLC approvato decade completamente per la parte non realizzata, restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e gli oneri versati;
 - i) i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal PLC, anche suddivisi per fasi, ma comunque entro 10 anni dall'approvazione della Convenzione; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del PLC approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e gli oneri versati;
 - l) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla Convenzione;
 - m) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni di uso previste per tutti gli edifici o parte di essi senza nuova concessione comunale;
- La Convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge. Il PLC è relativo all'ambito perimetrato della variante come risulta dalla tavola di azionamento, esteso al perimetro individuato e corrispondente alle aree contraddistinte dalle lettere A e B.

Parametri urbanistici ed edilizi:

In questo secondo PLC si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione $U=0,6 \text{ mq/mq}$ di Superficie fondiaria;
 - b) altezza massima H = non superiore all'altezza massima esistente
 - c) superfici per attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 200 % della superficie utile degli edifici previsti, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.
- E' consentito il reperimento di area parcheggio, sia pubblico che privato, in apposite strutture pluripiano, nonché nella struttura degli edifici

medesimi, in copertura o in sottosuolo, senza che queste vengano computate ai fini della Su o dei volumi dell'intervento.

I due comparti A e B vanno considerati a tutti gli effetti come un'unica entità urbanistica.

Superfici utili e volumi di nuova costruzione potranno essere realizzati unicamente sul comparto A. Il comparto B sarà destinato al reperimento di aree a standard.

La superficie complessiva di vendita (come definita dall'articolo 63 delle presenti norme) relativa gli esercizi di vicinato, medie strutture e grandi strutture di vendita, non deve superare i mq 16.500.

I parametri urbanistici ed edilizi previsti dal presente articolo sono calcolati secondo i criteri individuati nel successivo art. 63

art. 62 Zone per grandi strutture di vendita sovracomunali

(ex Art. 74 ter di cui alla variante approvata con d.g.r. 7/15725 del 18.12.2003)

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- strutture commerciali di dettaglio di cui al Regolamento Regionale 21 luglio 2000 n° 3 di attuazione della Legge Regionale 14/99 incluse sia quelle di vicinato che le medie strutture di vendita e le grandi strutture di vendita anche raggruppate in centri commerciali ai sensi dell'art. 6 comma 1.
- spazi commerciali di vendita;
- depositi e magazzini;
- servizi e spazi funzionali all'esercizio commerciale;
- artigianato di produzione del tipo: pasta fresca, gelateria, pizza al trancio, ecc.;

- pubblici esercizi del tipo A, B, e D di cui alla L.287/91, e comunque con la tassativa esclusione di sale da ballo, discoteche, ecc.;

E' comunque obbligatoria la realizzazione di servizi di ristorazione e bar (tipi A e B e/o D di cui alla legge 287/91) per un minimo di 100 mq. di superficie aperta al pubblico articolati in uno o più esercizi;

- attività paracommerciali;

Parametri urbanistici ed edilizi:

a) indice di utilizzazione $U = 0,22 \text{ mq.}/\text{mq.}$

b) altezza massima $H = \text{ml. } 15$

c) superfici per attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 200% della superficie utile degli edifici previsti, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla approvazione di un Piano di lottizzazione di iniziativa privata, esteso al perimetro individuato dell'area di via S. Maria oggetto di variante, di cui alle tavole

4.7 e 4.10 di Variante in scala 1:2000, ai sensi dell'art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e, con le procedure di cui alla Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23.

La Convenzione attuativa (di cui all'art. 61 - ex 74 bis) costituisce parte integrante del Piano di Lottizzazione, che deve comprendere gli elementi e gli elaborati di cui allo stesso art. 61 - ex 74 bis.

Eventuali Convenzioni o Protocolli d'Intesa stipulati tra l'A.C. e il soggetto promotore, relativi alla realizzazione di opere di urbanizzazione connesse all'intervento sia interne che esterne al Piano di Lottizzazione, dovranno obbligatoriamente essere rispettate e previste dal Piano Attuativo.

La superficie complessiva di vendita (come definita dall'articolo 63 delle presenti norme) relativa gli esercizi di vicinato, medie strutture e grandi strutture di vendita non deve comunque superare i mq 5.500. Eventuali aumenti di superficie di vendita legalmente autorizzabili potranno essere autorizzati ai sensi del D.Lgs. 114/98, della L.R.14/99 e del R.R.3/000, entro i limiti dimensionali consentiti dalla dotazione di standard richiesta dalla normativa vigente.

Tenuto conto della consistenza e qualità dell'ampliamento, ove lo stesso reclaims esigenze connesse alla struttura commerciale locale oppure all'impatto viabilistico o ambientale, l'Amministrazione potrà condizionare l'avvio del procedimento autorizzatorio relativo agli eventuali aumenti di superficie sopra menzionati alla previa formazione di una variante urbanistica.

Per gli effetti di cui sopra le domande di eventuali ampliamenti dovranno essere verificate ed assentite dal Comune.

I parametri urbanistici ed edilizi previsti dal presente articolo sono calcolati secondo i criteri individuati nel successivo art. 63

**art. 63 Indici edilizi per le aree di cui agli artt. 61 e 62
(ex art. 4 di cui alla variante approvata con d.g.r. 7/15725 del 18.12.2003)**

1) Sg Superficie globale

La somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio fuori e dentro terra, misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano scala ascensore, scale, cavedi, ecc.) ad esclusione delle superfici dei piani interrati destinati a parcheggi asserviti ad uso pubblico ovvero pertinenziali.

2) Su Superficie utile

La superficie ottenuta detraendo dalla superficie globale quella dei soli spazi accessori sottoelencati (ove previsti dal progetto), purché la

superficie di tali spazi accessori non ecceda il 25% della superficie globale:

- a) gli spazi aperti ma coperti, quali: porticati, le aree coperte da tettoie, le logge;
- b) la centrale termica, la cabina elettrica, gli immondezzai, le autorimesse e le cantine con le relative scale d'accesso.
- c) le gallerie e le scale funzionali all'uso delle superfici di vendita e delle gallerie relative agli interventi di cui agli art. 61 e 62.

La superficie degli spazi di cui ai punti a), b) e c) che eccede il suddetto 25% della superficie globale viene computata come superficie utile.

3) Sc Superficie coperta

La superficie determinata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio.

4) Altezza dell'edificio

L'altezza misurata dal più basso tra i piani di sistemazione finale del terreno ai piedi dei vari fronti dell'edificio fino alla quota della copertura.

La quota della copertura è definita nel seguente modo:

- a) per gli edifici con copertura orizzontale: la quota dello intradosso dell'ultimo solaio.
- b) per gli edifici a copertura inclinata o curva:
 - b.1) la quota media ponderale dell'intradosso della copertura rispetto alla proiezione della stessa sul piano orizzontale se l'intradosso della copertura costituisce il soffitto dell'ultimo piano abitabile o se tra l'estradosso dell'ultimo solaio e tale quota media ponderale esiste un'altezza interna superiore a ml. 1,50:
 - b.2) la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio negli altri casi.

5) V - Volume

La somma dei prodotti delle superfici utili dei singoli piani dell'edificio per le rispettive altezze computate da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano, la cui altezza va computata dal pavimento alla quota della copertura, definita come al precedente punto 4).

6) SV – Superficie di Vendita

Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della Superficie lorda di pavimento se questa è inferiore ai 2.500 mq, e di 1/4 della Slp se questa è superiore a tale limite.